

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE de 6 de febrer de 2015, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Sant Llorenç de la Muga.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de novembre de 2014, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent

Exp.: 2012 / 047199 / G

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Sant Llorenç de la Muga

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Llorenç de la Muga, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb les incorporacions d'ofici següents, d'acord amb la documentació aportada per l'Ajuntament en data 27 de novembre de 2014:

En els plànols de la sèrie 0.2, Ordenació del sòl urbà, s'ajusta el límit del sòl urbà, sense deixar espais que puguin induir a confusions, indicant espais de vialitat inexistents.

Es completa l'informe de sostenibilitat econòmica amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius tal com requereix l'article 59.3.d del TRLU.

S'estableix que la densitat màxima en la zona clau 5, és la de tres habitatges, quantitat que es correspon amb l'estat actual.

Es suprimeix en la relació d'usos del Pla d'ordenació urbanística municipal: Usos terciaris, l'ús de prostitució, ja que no es admès en cap de les zones del sòl urbà previstes.

-2 Manifestar que el document del POUM de Sant Llorenç de la Muga, 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 en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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 publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, 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 des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut 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, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/47199/G&set-locale=ca>

Girona, 6 de febrer de 2015

Sònia Bofarull Serrat

Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla d'ordenació urbanística municipal, de Sant Llorenç de la Muga.

(Vegeu la imatge al final del document)

[cat-S.llor. Muga_2.pdf](#)

(15.037.054)

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Llorenç de la Muga

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I - NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Sant Llorenç de la Muga, de conformitat amb allò que disposa la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. És un objectiu essencial del present POUM la garantia de desenvolupament sostenible del municipi de Sant Llorenç de la Muga, de manera que s'asseguri una utilització racional del territori i el medi ambient, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Article 2. Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.
- El Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol i la normativa urbanística i sectorial concordant que es va relacionant en aquesta normativa.

2. Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM, de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se a les seves previsions.

CAPÍTOL II.- CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Article 3. Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació i d'ordenació.
- Estudi Medi ambiental (document annex)
- Estudi de mobilitat (document annex)
- Memòria social (document annex)
- Agenda i estudi econòmic-financer
- Catàleg de bens a protegir

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Llorenç de la Muga i prevalen sobre els restants documents del Pla que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu. En el no previst per les normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics i major protecció ambiental. Així mateix, preval el que estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real. En cas de dubtes d'interpretació s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

4. La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades i de les rasants del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si suposa que la disminució de la seva superfície altera la seva funcionalitat i la localització en el territori.

Article 4. Vigència

Aquest POUM té una vigència indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al DOGC.

Article 5. Modificació i revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

3. Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc., sobre les que es fonamenten les previsions de creixement del municipi.

CAPÍTOL III.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació, la qualificació del sòl i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà, consolidat i no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats dels drets i deures de propietat, conforme amb les determinacions normatives del

Capítol IV del Títol 2 del Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

En el plànol núm. O.1, figura la classificació del sòl, segons el seu règim jurídic-urbanístic.

En el plànol núm. O.1, figura la determinació de l'estructura general i orgànica del territori.

En el plànol núm. O.2, figura la qualificació del sòl en sistemes o zones.

En el plànol núm. O.2, figura la determinació de polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament amb plans de millora urbana o plans parcials.

Article 7. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.

1 En sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística té per finalitat la cessió dels terrenys per a sistemes, de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per tal que els terrenys tinguin la consideració de solars. Els polígons d'actuació urbanístics, en sòl urbà consolidat tenen per finalitat la d'ultimar les obres d'urbanització necessàries per tal que els terrenys tinguin la consideració de solars.

2 En sòl urbanitzable delimitat, el POUM determina els sectors de planejament per al seu desenvolupament mitjançant plans parcials, els elements fonamentals de l'estructura urbana, els sistemes generals i la regulació genèrica dels diferents usos globals i la seva densitat. En aquesta classe de sòl, serà el pla parcial el que proposi i concreti la ordenació detallada de la xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificacions privades.

3 El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableixi el text refós de la Llei d'Urbanisme (article 47), així com pels graus de protecció que estableix aquest POUM en compliment del que també disposa el text refós de la Llei d'Urbanisme en el seu art. 58.8 i .9.

Article 8. Zones, Sistemes i paràmetres urbanístics dels sectors.

D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el POUM, els terrenys els qualifiquen en sistemes o zones.

Els sistemes comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans.

Les zones comprenen els sòls edificables d'aprofitament privat. Les característiques de cada zona determinen els paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna de les zones que fixa el Pla en els articles 60, 61, 62, 63 i 64.

TÍTOL II.- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

CAPÍTOL I – FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS.

Article 9. Iniciativa i Competències

1. La iniciativa del POUM i de les seves modificacions corresponent a l'Ajuntament de Sant Llorenç de la Muga, sense perjudici del planejament territorial i urbanístic supramunicipal que pugui aprovar la Generalitat i que obligui a la seva adaptació.
2. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.
3. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Article 10. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent:

Plans parcials urbanístics

Plans de millora urbana.

Plans especials urbanístics.

Projectes d'urbanització i ordenances municipals.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans de millora urbana es concreten a l'article 70 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics es detallen a l'article 67 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65 i 66 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

5. L'Ajuntament pot aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per a regular aspectes que no són objecte del present Pla d'ordenació, sense contradir-se ni alterar-ne les determinacions.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Article 11. Desplegament del Pla en el sòl urbà i sòl urbanitzable.

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació del POUM. Per a aquests àmbits el Pla d'ordenació urbanística municipal determina les cessions corresponents a la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments, i la seva concreció es desenvoluparà en els corresponents plans de millora urbana/projectes d'urbanització. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal es poden delimitar nous polígons d'actuació urbanística que facilitin l'execució del Pla.

2. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable:

- a. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial haurà de correspondre

amb els sectors de planejament delimitats en el Pla en els plànols d'ordenació detallada.

b. Els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb l'art. 93 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 12. Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge dels espais fluvials, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural. El procediment per la implantació d'establiments de turisme rural amb absència del catàleg de masies i cases rurals serà el que estableix l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme, i un cop s'hagi aprovat i publicat el catàleg de masies i cases rurals el procediment serà el que estableix l'article 50 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 13. Desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal respecte als sistemes

Les previsions del Pla respecte als sistemes es poden desenvolupar mitjançant Plans especials urbanístics, així com per l'execució directa d'obres d'infraestructura del territori, per la senyalització i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions, a la infraestructura hidràulica, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica, i a la resta de sistemes urbanístics generals.

Article 14. Catàleg de bens històrics, arquitectònics i naturals a protegir

Aquest Pla inclou el catàleg de béns que cal protegir d'acord amb el que preveu l'article 71 de text refós de la Llei d'urbanisme, i que juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla. Aquest catàleg es desenvolupa en la secció Zona, del capítol I del títol IV d'aquestes normes.

Article 15. Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

S'identificaran i concretaran les masies i cases rurals, dins del sòl no urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del territori de Sant Llorenç de la Muga i pel seu interès arquitectònic, històric i paisatgístic.

Aquesta identificació es realitzarà mitjançant un Pla especial que identifiqui el catàleg de masies i cases rurals d'acord amb les determinacions del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Aquest catàleg es tramitarà en posterioritat amb el POUM.

CAPÍTOL II - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 16. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la normativa urbanística per a la transformació de l'ús del sòl i la seva urbanització. S'entén per gestió urbanística integrada el conjunt d'actuacions per a repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística per tal d'executar les obres i

serveis urbanístics necessaris, la qual es du a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística.

2. Quan no és possible o no és necessari la delimitació de polígons d'actuació urbanística per al repartiment de les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística, es pot fer l'execució de manera puntual o aïllada.

Article 17. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanística s'efectua mitjançant el sistema d'actuació previst en el POUM, els quals s'hauran decidit en atenció a les necessitats, mitjans econòmics i financers de que disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

2. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa privada particular, s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

Article 18. Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'article 118 del Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents Polígons d'actuació urbanística que es detallen en la present normativa urbanística.

Article 19. Projectes de reparcel·lació i expropiació.

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística o bé, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació.

2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per a polígons d'actuació complets i compren tots els bens i drets que hi siguin inclosos, o bé per a actuacions aïllades.

Article 20. Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 71, 89 Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i l' art. 96 RLU D 305/2006).

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en la normativa urbanística, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Article 21. Sistema d'actuació en sòl urbà

1. Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimiten polígons d'actuació urbanística que hauran d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en la modalitat que fixi el planejament d'acord amb el text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en un Pla especial.

CAPÍTOL III.- INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

Article 22. Creació i gestió del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

1. L'Ajuntament té l'obligació de constituir llur patrimoni municipal del sòl i habitatge d'acord amb el que determina l'article 163 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Dins del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'haurà d'incorporar el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 160.5, de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL IV – LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 23. Actes subjectes a llicència i procediment.

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres referits en l'article 187 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, i aquesta s'atorga sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives.

3. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels seus titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

4. Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals o aquella normativa aplicable al règim local que la substitueixi. Tanmateix serà d'aplicació el procediment establert en la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, i el que disposa el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'ordenació d'equipaments comercials.

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableixi la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, així com aquell supòsits que legalment es determinin o l'Ajuntament estableix mitjançant ordenança municipal. La comunicació haurà d'acompanyar la documentació que disposa l'art. 187.5 del text refós de la Llei d'urbanisme, la llei 12/2012 de 26 de Desembre, i la que concreti la normativa de règim local i ordenances municipals.

6. Respecte a les llicències de les instal·lacions d'infraestructures de telecomunicacions es tindrà en compte el Real Decreto Ley de 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.

Article 24. Innecessarietat de la llicència urbanística.

1. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els Plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

2. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.

Article 25. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o altres que siguin d'aplicació (codi tècnic de l'edificació, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Article 26. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. D'acord amb l'art. 189 del text refós de la Llei d'urbanisme, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor. Transcorreguts aquests terminis per començar o acabar, o de les pròrrogues que s'hagin sol·licitat, aquestes llicències s'entendran caducades, amb el ben entès que prèviament a declarar la caducitat caldrà efectuar un advertiment previ i declarar la caducitat expressament, de conformitat amb l'article 189.2 del text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 92 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.

3. La caducitat i pròrroga de les llicències urbanístiques s'ajustarà al que disposa l'art. 189 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 27. Classificació de les llicències i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.

1 Es preveuen, com a mínim, els següent tipus de llicències:

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència de parcel·lació.
- Llicència de primera ocupació.
- Llicència de modificació d'ús.
- Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
- Llicència d'enderroc.
- Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.

- Llicència de divisió horitzontal de les edificacions.
- Llicència per tala d'arbres en sòl urbà o urbanitzable
- Llicència per moviments de terres que no estiguin inclosos dins un projecte d'edificació

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

2. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats per la legislació vigent, i en concret pel Decret 179/1995 (ROAS) i la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, i l'art. 189 de La Llei 3/2012 de 22 de Febrer, i les Ordenances Municipals aprovades amb anterioritat o posterioritat a aquest POUM; en quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials

3. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats en la corresponent Ordenança municipal d'obres, i en la legislació aplicable. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació de Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

4. Complementant el que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels locals, per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic, el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional i la documentació necessària per l'aplicació de la normativa sectorial per cada cas, es consideren obres i per tant, actes subjecte a prèvia llicència municipal, les següents:

- les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col·locació de grues torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

5. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un tècnic qualificat, per a les obres següents:

- la col·locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'estintolament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.
- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

Article 28. Seguiment durant l'execució de les obres.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, formalitzant l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la

seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Durant l'execució de les obres, a més de les obligacions establertes a aquesta Norma i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, cal complir les condicions següents:

- Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció, que no permetin el despreniment de terres, o materials d'obra que puguin alterar la via pública.

- Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

- Observar les Normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

- Notificar immediatament a l'ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per el seu reconeixement pel personal competent designat per a l'ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

- A l'obra s'haurà de col·locar en lloc visible la placa d'obres que emet l'ajuntament, i tenir a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

- Fotocòpia de la llicència municipal, de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc, i d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

- Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

- Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar una nova llicència, i s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti modificació d'ús, augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat o altres paràmetres bàsics, o bé afecti altres normatives sectorials.

- Si les obres no impliquen canvis substancials, no s'aturaran les obres, sens perjudici de l'obligació de tramitar la corresponent modificació de la llicència.

- En cas de transmissió de llicències serà necessària la seva notificació a l'ajuntament perquè el primer titular quedi deslliurat de les obligacions contretes, d'acord amb l'art. 86 del ROAS. L'adquirent quedarà subrogat en els drets i deures de l'anterior titular.

4. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els possibles i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

5. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Article 29. Obligacions del titular de la llicència.

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració Municipal com a conseqüència de les activitats de tramitació de la mateixa.

Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra, i restituir les senyals viàries o serveis afectats.

Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

Instal·lar la tanca opaca de seguretat, amb una alçada de 2,00 m, i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic.

Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, i xarxa de telecomunicacions.

Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'ajuntament.

Article 30. Llicències en sòl urbà

1. El sòl urbà pot ésser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació si s'assoleix la condició de solar.

2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i han d'edificar d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

3. Si per a l'edificació en sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, cal haver estat aprovada i que l'acord hagi guanyat fermesa en via administrativa.

4. D'acord amb l'article 43 del text refós de la llei d'urbanisme, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del text refós de la llei d'urbanisme, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de

l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen a més els deures que disposa l'art 44 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, i els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en cap àmbit d'actuació estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, abans de l'edificació, els terrenys destinats a carrers, o a sistema de comunicació necessaris perquè assoleixi la condició de solar.

Article 31. Llicències en sòl no urbanitzable

1 Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de les seves propietats d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre d'acord amb el principi d'utilització racional dels recursos naturals i límits establerts per la Llei.

2. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, i és permès els actes d'edificació i ús del sòl que contempla l'art. 47 i concordants de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, seguint el procediment legalment previst per a aquest sòl no urbanitzable.

Article 32. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional.

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígon d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorial o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

2. L'autorització a què es refereix l'apartat 1 no dona dret en cap cas a percebre indemnització.

3. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, els següents:

a) L'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles.

b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.

c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.

d) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

e) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

f) En les construccions i instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en que estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'art. 108 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

4. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials, i en sòl no urbanitzable els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'apartat 3 han d'ésser les vinculades als usos provisionals a que fa referència l'apartat 3 i les vinculades a les activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han de ser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de

seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics adquirits per l'Ajuntament poden ser ocupats temporalment per a l'execució d'obres o la prestació de servicis públics, així com per a utilitzar-los de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitat de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars.

7. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta en tot cas a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 108.5 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 33. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

1. Els edificis, instal·lacions, i usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, subjectes a expropiació, cessió obligatòria i /o enderrocament o cessament d'activitat per raó d'afectacions de vialitat, espais lliures, equipaments estaran en situació de fora d'ordenació.

a). Obres en edificis en situació de fora d'ordenació:

Els edificis, instal·lacions, i usos en situació de fora d'ordenació, podran realitzar les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones, la bona conservació de les construccions i instal·lacions, així com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques. Per tant, en el moment de demanar la corresponent llicència municipal, caldrà acreditar gràficament l'estat de la finca.

Es podrà autoritzar no obstant, petites obres d'ampliació de les instal·lacions existents, quan aquestes siguin necessàries per a mantenir la funcionalitat de les mateixes.

El valor d'aquestes obres no serà en cap cas objecte de compensació.

L'eficàcia de la llicència de les obres autoritzables en els edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació, quedarà condicionada a l'anotació marginal de les condicions de la llicència municipal en la finca en el Registre de la Propietat corresponent.

b). Usos en edificis en situació de fora d'ordenació:

Els canvis d'ús d'aquestes construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació, es poden autoritzar de conformitat amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, art. 53.5 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer.

Els usos i activitats que disposin de llicència municipal i s'exerceixin en un edifici i/o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es podran continuar desenvolupant fins al moment de l'expropiació, cessió i o enderroc.

Les adaptacions i modificacions de l'activitat existent amb llicència, així com la instal·lació d'una activitat que no comporti la realització d'obres prohibides en l'edifici i o instal·lació en situació de fora d'ordenació, i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar mitjançant llicència a provisional i a precari.

2. Els edificis, instal·lacions, i usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tenen un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius del planejament però que no estan subjectes a expropiació, cessió obligatòria i /o enderrocament, queden en situació de volum disconforme.

a) .Obres en edificis en situació de volum disconforme:

Les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius del planejament, però que no quedin fora d'ordenació

s'hi autoritzen obres de consolidació, rehabilitació i els canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest planejament.

Són paràmetres imperatius i condicions bàsiques d'aquest planejament les determinacions sobre el coeficient d'edificabilitat net aplicable a la zona corresponent, així com el nombre d'habitatges. No és condició bàsica el paràmetre referent a l'alçada, ocupació màxima i distància respecte al límit de parcel·la. Es podran autoritzar parcel·lacions sempre que compleixin amb els paràmetres bàsics del planejament i no s'augmenti la disconformitat existent abans de la parcel·lació.

No obstant, en els supòsits en que es procedeixi a una gran rehabilitació de l'immoble, d'acord amb la definició que disposa l'art. 119.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, caldrà ajustar l'edifici a la totalitat dels paràmetres urbanístics.

En les autoritzacions de noves edificacions o ampliacions, la part de volum disconforme de la mateixa parcel·la, s'haurà d'enderrocar, o en altre cas restarà volum de l'edificabilitat total permesa en la mateixa.

b). Usos en edificis en situació de volum disconforme:

Els usos preexistents a aquest planejament es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació

En aquets casos, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat. En tot cas, l'ús s'haurà d'adaptar als límits de la molèstia de nocivitat, d'insalubritat.

Article 34. Parcel·les fora d'ordenació

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

Article 35. Edificacions o instal·lacions existents en sòl no urbanitzable

Les edificacions o instal·lacions agrícoles i/o ramaderes en sòl no urbanitzable i legalment implantades amb anterioritat amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ser autoritzades, poden ser objecte d'aquelles obres de conservació, adequació i de millora que siguin necessàries pel correcte funcionament de l'activitat. També poden ser objecte d'obres d'ampliació quan siguin necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a la seva adequació a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats. En aquest sentit, els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els llindars que estableixen el planejament urbanístic, si superen els llindars establerts per aquesta normativa, s'han de sotmetre al procediment de l'article 50 del text refós de la llei d'urbanisme.

Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

D'altra banda, i d'acord amb la disposició transitòria quinzena del text refós de la llei d'urbanisme, les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin 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. També poden ésser

objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzaran amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4 del text refós de la llei d'urbanisme.

Article 36. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'abonament del cost de la urbanització legalment procedent.

3. No obstant, per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposa l'art. 41 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i l'art. 237 Reglament de la Llei d'Urbanisme que disposa la possibilitat d'atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa municipal de dipòsits, aval bancari o hipoteca.

Article 37. Règim de Comunicació prèvia

Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, així com aquella que legalment es vagi concretant.

En el cas de la llicència de primera utilització i ocupació, la comunicació s'acompanyarà amb el certificat final d'obra, acreditant que aquestes s'han executat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors, d'acord amb les condicions de la llicència d'obres i que l'edificació té les condicions exigides per a ésser utilitzada.

En la resta dels casos, les llicències prèvies seran substituïdes per declaracions responsables o bé per comunicacions prèvies de conformitat amb el que disposa l'art. 71 bis de la LRP-PAC, així com la Llei 12/2012 de 26 de desembre de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

Article 38. Certificats d'aprofitament urbanístic.

Els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/1000 com a mínim o aquella documentació que permeti identificar sense marge d'error la situació i emplaçament de la finca.

Article 39. Denegació de llicències motivada per la protecció del medi ambient

1. L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest Pla, denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de la construcció i/o l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tal com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

Article 40. Infraccions urbanístiques

1. Constituirà infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades per la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com també tots els actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions o a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Les infraccions urbanístiques es regiran pel que disposa el Títol setè de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme referent a la Protecció de la legalitat urbanística.

TÍTOL IV.- SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 41. Definició i naturalesa dels sistemes generals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament reserva per a comunicacions, equipaments comunitaris, i espais lliures públics si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el pla reserva per a comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics destinat al servei d'un àmbit d'actuació en sòl urbà o de sòl urbanitzable o al conjunt del sòl urbà d'un municipi.

3. Les definicions dels sistemes urbanístics i la seva gestió s'ajustarà al que disposa l'article 34 del Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com la possibilitat de comptabilitzar els sistemes urbanístics públics amb qualificacions d'aprofitament privat tal com preveu l'art. 35 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

Als efectes de la determinació concreció de l'estructura del municipi, aquest POUM estableix d'acord amb el seu destí els següents sistemes:

a) Sistemes de comunicacions:

Subsistema viari (x)

Subsistema viari-aparcament (Xa)

b) Sistema d'espais lliures

Subsistema de parcs i places urbanes (V)

Subsistema zona verda (V1)

Subsistema places (V2)

- c) Sistema hidrogràfic (H)
- d) Sistema d'equipaments i serveis tècnics
Subsistema d'equipaments comunitaris (E)
Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)
T1, T2, T4, T5 i T6.
- e) Sistema d'habitatges dotacionals públics.(D)

Article 42. Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació quan siguin necessaris perquè el sòl adquireixi la condició de solar. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un àmbit d'actuació assenyalada pel Pla.

2. En el sòl urbà no consolidat, els terrenys que a l'interior dels sectors o polígons d'actuació corresponguin a sistemes generals i locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

3. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals no inclosos en polígons d'actuació, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 109.4 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 43 . Plans directors urbanístics i els plans especials autònoms

En cas de requeriment o existència d'un pla director urbanístic o un pla especial autònom , de competència superior a la municipal, per la construcció o reserva de sòl pèr algun tipus de sistema urbanístic en el municipi, aquest es regularà amb una article específic situat en la secció corresponent al sistema de què es tracti.

Article 44. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanisme establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

CAPÍTOL II: SISTEMA DE COMUNICACIONS

Article 45. Disposicions generals

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Llorenç de la Muga estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament.

SECCIÓ 1era: SISTEMA VIARI

Article 46. Sistemes de Comunicacions, Subsistema viari (X)

1. Definició: El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. Categories: S'estableixen les següents categories de vies:

X.1. -Xarxa viària territorial que compren carreteres nacionals, comarcals de titularitat d'altres administracions i subjectes a la seva legislació específica.

X.2. -Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

X.3. -Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals (que no formen xarxa viària bàsica) en sòl no urbanitzable.

X.4. -Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció que s'assenyalen en el plànol de règim del sòl, no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans especials urbanístics.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Franges de protecció: Als efectes de la delimitació i utilització de la zona de servitud, zona d'afectació i línia d'edificació estipulades pel text refós de la Llei de Carreteres de Catalunya, caldrà de ajustar-se a les delimitacions fixades en els plànols d'ordenació.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica grafiant la franja de protecció. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

9. Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de la carretera GI-511 delimitada en els plànols d'ordenació, caldrà demanar l'autorització preceptiva al Servei Territorial de Carreteres de Girona, d'acord amb allò que disposa l'art. 38 i 39 del Decret Legislatiu 2/2009 pel qual es va acordar el text refós de la Llei de Carreteres.

SECCIÓ 2ona. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Article 47. Disposicions generals

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Llorenç de la Muga estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament. El sistema urbanístic d'espais lliures públics, compren els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat.

Article 48. Sistema d'espais lliures. Subsistema de parcs i places urbans (V)

1. Tots els sistemes de parcs i places grafats en els plànols, s'entendrà que són de caràcter local.

2. L'ús fonamental dels parcs i places urbans és el descans i l'esbarjo de la població. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda i seran sempre en PB. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. Per a regulació del subsòl del sistema d'espais lliures és d'aplicació el que estableix l'article 35 del text refós de la Llei d'urbanisme.

4. Tipus d'espais lliures:

- Clau v1. Parcs
- Clau v2. Places

5. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures està sotmesa al que estableix l'article 98 del text refós de la llei d'urbanisme, al com estableix l'article 98 del text refós de la llei d'urbanisme.

Article 49. Sistema hidrogràfic i protecció del sistema hidrogràfic. (Clau h)

1. Definició Comprèn els espais existents dins del terme que correspon als torrents, rius i rieres així declarats i aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris. S'entén per zona fluvial la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves rieres, corresponent a una avinguda per el període de retorn de 10 anys i s'entén per sistema hídic la part de la zona inundable corresponent a una avinguda per el període de retorn de 100 anys.

2. Designació de l'espai fluvial. D'acord amb l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol) i en concordança amb les nomenclatures establertes als criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA, la zonificació de l'espai fluvial és la següent:

Sistema Hidrogràfic (clau HI). És la part de zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda de període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals (vegetació de ribera, ecosistemes fluvials, etc.) i respectant la seva continuïtat.

Servitud de protecció del sistema hidrogràfic. És la servitud d'usos del sòl que afecta a la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat (zona de sistema hídic). En aquesta zona, el planejament urbanístic no admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Aquesta restricció d'usos és vàlida també per a la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu, motiu pel qual s'inclouen aquests àmbits dins de la Servitud de protecció del sistema hidrogràfic.

Els usos compatibles dins l'àmbit de l'espai afectat per la Servitud de protecció del sistema hidrogràfic són els següents:

- a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
- f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Servitud d'àrees inundables. És la servitud d'usos del sòl que afecta a la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

En aquesta zona no es poden admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació a l'àmbit de la servitud d'àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

Tampoc es poden admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, a l'àmbit de la servitud d'àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

No estan subjectes a limitacions els usos admissibles a l'àmbit de la servitud d'àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

3. Condicions d'ús i de protecció. Les construccions i usos compatibles en el subsistema hidrogràfic són els admesos en l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així mateix com els usos en la zona inundable per episodis extraordinaris. Les edificacions i activitats preexistents en la zona fluvial que no s'ajustin a l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme es subjecten al règim de fora d'ordenació.

4. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500 (amb el dimensionat establert en el document Recomanacions tècniques per el disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial de juny de 2006 ACA

5. La transformació dels usos o la remodelació i/o ampliació de les construccions existents situades dins la zona inundable s'establirà en concordança amb els resultats del PEF de la Muga i dels estudis de simulació hidràulica dels cursos d'aigua amb els quals confrontin i segons les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol).

6. Segons l'article 6 del text refós de la llei de les aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, les zones de servitud del domini públic hidràulic tindran 5 metres d'amplada i s'hauran de mantenir sense modificacions del terreny i lliures de construccions i tanques. 7. Per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament, serà necessària l'autorització i/o concessió administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

CAPÍTOL III.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS.

Article 50. Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

SECCIÓ 1era.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

Article 51. Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Els equipaments comprenen les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans i que poden ésser de titularitat pública o privada.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament són:

E.1. Docent: Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

E.2. Sanitari i sociosanitari: Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials

E.3. Administratiu: L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc

E.4. Soci cultural: L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

E.5. Esportiu i recreatiu: L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.. Per a la construcció d'aquests equipaments es tindrà en compte el MIEM aprovat per l'Ajuntament .

E.6. Cementiri.

E.7. Reserva sense ús assignat. En aquest supòsit que el POUM no especifica l'ús concret, s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'art. 67 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

E8. Zona d'esbarjo

E.9.- Religios. Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

E.10 Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans. Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

En el Plànol d'Ordenació Detallada en sòl urbà es grafien les zones d'equipament amb diverses claus en funció dels usos que es puguin implantar.

Article 52. Condicions d'edificació dels equipaments comunitaris.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui limítrof a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat, amb un màxim de 1m²/m² de sòl, sens perjudici de poder superar aquesta edificabilitat si és justificable i si és possible la integració de l'edifici en el context que s'emplaça, justificació que caldrà establir en el corresponent pla especial. El projecte constructiu anirà acompanyat d'un estudi volumètric de l'edificació, acreditant les necessitats funcionals de l'equipament i la seva adaptació a les característiques de l'entorn on s'ubica.

2. En qualsevol moment, d'acord amb el procediment legalment previst, es podrà modificar el destí inicialment previst per a aquests equipaments, justificant la oportunitat i conveniència de la modificació.

3. Justificada i motivadament s'admetrà la instal·lació en aquests sols de serveis tècnics en benefici de la col·lectivitat i l'ús d'aparcament, sempre que aquests estiguin

vinculats a l'ús principal de l'equipament, tenint en compte que els serveis tècnics ja tenen la seva pròpia clau T i els aparcaments són propis del sistema de comunicacions (clau X4).

4. Justificada i motivadament s'admetrà l'explotació dels equipaments mitjançant concessió.

Article 53.- Relació dels equipaments comunitaris de titularitat pública.

Equipaments en sòl urbà

Ajuntament	Titularitat pública
Biblioteca i Hotel d'entitats	Titularitat pública
Dispensari mèdic	Titularitat pública
Cementiri	Titularitat privada (Bisbat de Girona)
Camp de futbol municipal	Titularitat pública
Pista esportiva	Titularitat pública
Equipaments Vall Muga	Titularitat pública
La Societat	Titularitat pública
Església	Titularitat privada (Bisbat de Girona)
Parada d'autobús	Titularitat pública
Torre	Titularitat pública
Torre de Dalt	Titularitat pública
Torre d'en Farlingo	Titularitat pública
Portal mitger	Titularitat pública
Ermida de St. Andreu	Titularitat privada (Bisbat de Girona)

Equipaments en sòl no urbanitzable

Torre de Guaita	Titularitat pública
Ermida de Sant Antoni	Titularitat privada (Bisbat de Girona)
Església de Palau	Titularitat privada (Bisbat de Girona)
Capella de Sant Jordi	Titularitat privada (Bisbat de Girona)
Para d'autobús	Titularitat pública

SECCIÓ 2ona.- SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS I

Article 54. Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació, sistemes de telecomunicacions i estacions de telefonia, parcs mòbils de maquinària i altres possibles serveis de caràcter afí. És d'aplicació la Ley 32/2003 de 3 de novembre General de Telecomunicaciones.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'alguns dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit previst en els articles 48 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Altrament, quan es tracti d'implantar infraestructures relatives al sistema de comunicacions o equipaments comunitaris de caràcter general o local, i aquestes no estiguin previstes en el planejament territorial o urbanístic, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic d'acord amb el què disposa l'article 68 del text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Els usos que es comprenen dins del sistema tècnic són:

T1. Sistema tècnic d'abastament d'aigua i sanejament. Els nous sectors de planejament de sòl urbà i urbanitzable, hauran d'incorporar les obres per l'ampliació, millora i adaptació de les xarxes municipals d'abastament i sanejament necessàries per a la consolidació de les seves previsions de creixement, incorporant els seus costos d'implantació.

Els projectes per a la instal·lació de nous dipòsits d'abastament d'aigua dins d'espais forestals incorporaran un anàlisi detallat dels impactes previstos en la construcció i en les infraestructures complementàries (accessos, tancaments, ...) i preveure un disseny i ubicació, que minimitzin l'impacte sobre els terrenys forestals i garanteixin la correcta inserció en el medi. L'expedient incorporarà una sol·licitud d'informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge. La qualificació de finques o parcel·les com a serveis tècnics d'abastament d'aigua així com els seus accessos, facultarà a l'ajuntament la seva expropiació pel seu interès públic.

T2. Transformadors

T3. Sistema de serveis tècnics ambientals.

T4.- Les instal·lacions per a dipòsit controlat de residus, acopi de terres, runes, materials de construcció, manteniment d'infraestructures viàries, o similars es qualifiquen com a serveis tècnics ambientals.

T5. Comunicacions, antenes de telefonia

T6. Infraestructures de reg.

CAPÍTOL IV.- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.

Article 55. Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau D).

1. Comprèn els terrenys on s'ha previst la implantació d'habitatge públic/ o bé l'edifici destinat a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 de la Llei 3/2012 de 22 de Febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i article 66.1.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

3. Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen o en sòl urbà mitjançant una modificació puntual, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà mes immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL V.- REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 56. Definició

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Llorenç de la Muga classifica el sòl urbà aquell d'acord amb les condicions establertes el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parcials, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Article 57. Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes així com dels polígons d'actuació urbanística, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimita en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà a E:1/1000.
2. Cada zona porta una clau alfa numèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfa numèric.
4. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

CAPÍTOL II.- REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Article 58. Definició de zones

El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents zones:

- Nucli històric (clau 1)
- Extensió del nucli històric (clau 2)
- Zona de cases en filera (clau 3)
- Zona de cases aïllades (clau 4)
- Zona de manteniment de l'edificació (clau 5)

Art. 59. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

- 1.- Edificació segons alineació de vial
- 2.- Edificació aïllada

La definició d'aquests tipus edificatoris figura en el títol V d'aquesta normativa.

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos i paràmetres edificatoris.

Les especificacions particulars per a cada zona són les següents:

Article 60. Nucli històric (clau 1)

1. DEFINICIÓ	
Comprèn aquella àrea que conforma el nucli primitiu de Sant Llorenç de la Muga i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.	
2. SUBZONES	
S'estableixen les subclaus següents:	
1a, 1a*	Zona on es concentra d'edificació
1b	Corresponent als espais en clau 1 que resten lliures d'edificació i que són majoritàriament jardins i/o espais annexes a la subclau 1a.
3. ORDENACIÓ I CONSERVACIÓ	
1a, 1a*	a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

	<p>b) Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.</p> <p>c) Les obres permeses en les edificacions són:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes. - Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici. - Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici. <p>d) Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.</p> <p>e) En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.</p> <p>f) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.</p> <p>g) En els casos en què es produeixi el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.</p>
1b	<p>a) Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que formen part de finques delimitades d'edificació agrupada que per les seves especials característiques o situació no són ocupables per noves edificacions i que es grafien de diferent color en els plànols escala 1/1000. L'objectiu d'aquesta limitació és per tal de protegir les edificacions immediates, els elements naturals propis, o també la configuració dels espais buits del paisatge urbà.</p> <p>b) Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació ni instal·lació d'elements provisionals</p> <p>c) Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants.</p> <p>d) Són permeses les obres destinades a millorar l'aparença i estat d'aquests espais per tal de facilitar-ne el seu ús i preservar les seves característiques ambientals, i són obligades les obres de conservació d'aquestes característiques singulars d'acord amb les previsions de la Llei de patrimoni.</p> <p>e) Les intervencions sobre aquests espais hauran de mantenir l'harmonia amb les preexistències i les característiques formals pròpies de la zona on s'emplacen. El tractament de la vegetació i les espècies</p>

	<p>a introduir hauran d'ajustar-se a les pròpies d'aquest clima i d'acord amb les característiques del jardí protegit.</p> <p>f) S'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m. Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat.</p> <p>En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir per sobre del terreny natural o enrassada amb la plataforma d'anivellació.</p>	
4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ		
Densitat:	1a	1 habitatge / 80 m ² construïts amb ús d'habitatge
	1a*	1 habitatge / 80 m ² construïts amb ús d'habitatge O bé una sola a activitat hotelera En les zones que tinguin aquesta clau, es permetrà una ocupació màxima del 70% per a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, i del 100% en el cas que es vulgui ocupar amb ús hoteler.
	1b	Nul·la
Front mínim de parcel·la:	1a, 1a*, 1b	L'existent. Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals
Parcel·la mínima:	1a, 1a*	L'existent. Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals
	1b	No es permeten segregacions
5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ		
Ocupació:	1a	100%
	1a*	100% en el cas d'ocupació per a ús hoteler. 70% en el cas d'ocupació per a habitatge unifamiliar o plurifamiliar
	1b	No edificable
Alçada reguladora:	1a, 1a*	Pb+2Pp 9.90 m (*)
	<p>(*)L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a l'existent. En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici.</p> <p>Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de</p>	

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	<p>les diverses plantes s'ajustin, tant com sigui possible, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,00 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres.</p> <p>Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10 %, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.</p> <p>En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.</p>	
Alçada lliure màxima Pb:	1a, 1a*	3.70 m
Sotacoberta habitable:	1a, 1a*	no
Pendent màxima de coberta:	1a, 1a*	30% des de qualsevol de les façanes tant a vial com a pati d'illa i amb un màxim de 1.50 m d'alçada.
Cossos sortints:	1a, 1a*	Només s'admeten cossos sortints oberts.
6. CONDICIONS D'ÚS		
Usos admesos:	1a, 1a*	<p>habitatge unifamiliar i plurifamiliar, restauració, hoteler(*), petit comerç, oficines, sanitari i sociosanitari, sociocultural, docent, recreatiu i aparcament.</p> <p>(*) s'admeten els establiments hotelers, establiments de turisme rural i habitatges d'ús turístic en totes les modalitats que estableix el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic. Es prohibeixen els apartaments turístics i els establiments de càmping</p>
	1b	<p>jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants.</p>
7. CONDICIONS ESTÈTIQUES		
Tractament de les façanes:	<p>No s'admeten obertures de més d'una planta.</p> <p>Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada.</p> <p>Predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, a excepció de l'última planta.</p> <p>En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà, sempre que es pugui s'igualaran cornises amb diferències de + - 60 cm.</p> <p>Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos.</p> <p>Seràn de pedra de la zona deixada vista, i amb junta refundida, quan es tracti de obra nova o ampliació de construccions en pedra. Quan es tracti d'ampliacions de construccions amb arrebossat, i no sigui</p>	

	<p>possible treure'l per deixar la pedra vista, es permetrà l'arrebossat de base de calç i colorejat amb tonalitats de la gamma dels terres naturals. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lic. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.</p> <p>No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, aplacats de pedra, revestiments de plàstic, metàl·lics, Pel que fa a les fusteries, seran de fusta o elements amb una gran semblança. No s'utilitzaran persianes enrotllables. Els tancaments metàl·lics amb semblança exterior de fusta seran permesos amb el vist-i-plau dels serveis tècnics.</p>
Colors de façana:	<p>Els paraments de les façanes es tractaran amb colors grisos o terres, dins la gamma dels dominants de la zona. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants al nucli. Els elements de fusteria seran de colors foscos, preferentment pintats. (Veure carta de colors)</p>
Coberta:	<p>Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra.</p> <p>La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 30% de la superfície de coberta total.</p> <p>Sobre la coberta no s'admetran altres coses que les xemeneies i fumeres, formades amb els mateixos materials i acabats que les façanes, així com les antenes i parabòliques. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars. S'analitzarà la situació d'elements com les parabòliques i panells solars, i seran els serveis tècnics de l'ajuntament els qui donaran la conformitat al respecte, sempre basant-se en criteris d'integració paisatgística.</p>
Instal·lacions i xarxes d'ús públic:	<p>Queden prohibits els elements tals com els dipòsits elevats d'aigua potable, casetes transformadores no integrades en les edificacions existents, sitges, coberts provisionals, dipòsits de combustibles.</p>
Tanques:	<p>Tot terreny o solar en la seva separació dels vials o veïns haurà de construir-hi tanca de pedra a doble cara vista d'alçada mínima de 60cm i màxima de 1,2m. Llevat del cas que existeixi acord entre els veïns, podent arribar a 1,8m amb elements vegetals o elements translúcids.</p>
Piscines:	<p>S'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m.</p> <p>Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat.</p> <p>En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir per sobre del terreny natural o enrasada amb la plataforma d'anivellació.</p> <p>S'haurà de garantir un acabat de rajola vidriada de to verdós aplomat, que permeti integrar-se cromàticament en el context sense destacar.</p>
8. ELEMENTS LLEUGERS	
<p>A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones o per algun element sintètic.</p>	

Article 61. Extensió del nucli històric (clau 2)

1. DEFINICIÓ	
Comprèn aquelles edificacions que conformen el creixement del nucli històric. A vegades, aquestes edificacions, originalment externes als nuclis urbans, pel creixement d'aquests han resultat incorporades al perímetre urbà, per la qual cosa, cal una regulació específica.	
2. SUBZONES	
S'estableixen les subclaus següents:	
2a	Zona on es concentra d'edificació
2b	Corresponent als espais en clau 2 que resten lliures d'edificació i que són majoritàriament jardins i/o espais annexes a la subclau 2a.
2c	Manteniment de l'edificació existent
3. ORDENACIÓ I CONSERVACIÓ	
2a	<p>a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.</p> <p>b) Les zones subjectes a aquesta qualificació es proposa afavorir la rehabilitació i recuperació d'aquestes les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis impropis que sigui recomanable.</p> <p>c) Les construccions d'obra nova mantindran l'estructura formal i topològica de la preexistent.</p> <p>d) No es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.</p> <p>e) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.</p> <p>f) En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.</p>
2b	<p>a) Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que formen part de finques delimitades d'edificació agrupada que per les seves especials característiques o situació no són ocupables per noves edificacions i que es grafien de diferent color en els plànols escala 1/1000. L'objectiu d'aquesta limitació és per tal de protegir les edificacions immediates, els elements naturals propis, o també la configuració dels espais buits del paisatge urbà.</p> <p>b) Només es permet construir magatzems per eines d'hort de dimensions 2 x 2 x 2,50 m d'alçada màxima, i pèrgoles o coberts de fins a 10 m². Aquestes construccions hauran de ser d'obra remolinada o pedra natural vista, i coberta inclinada d'una vessant de teula.</p> <p>c) Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai</p>

	lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants. d) Són permeses les obres destinades a millorar l'aparença i estat d'aquests espais per tal de facilitar-ne el seu ús i preservar les seves característiques ambientals, i són obligades les obres de conservació d'aquestes característiques singulars d'acord amb les previsions de la Llei de patrimoni. e) Les intervencions sobre aquests espais hauran de mantenir l'harmonia amb les preexistències i les característiques formals pròpies de la zona on s'emplacen. El tractament de la vegetació i les espècies a introduir hauran d'ajustar-se a les pròpies d'aquest clima i d'acord amb les característiques del jardí protegit. f) S'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m ² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m. Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir per sobre del terreny natural o enrassada amb la plataforma d'anivellació.	
2c	a) A les zones subjectes a aquesta qualificació es permetrà només aquelles obres de millora i manteniment que siguin necessàries per a la conservació del volum existent, atès que es troben dins una zona lliure d'edificació on predominen els horts i jardins (subclau 2b). En el cas d'enderroc no es permetrà la reconstrucció de l'edificació existent. c) No es permeten obres d'ampliació e) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a l'enderroc de l'edificació, en el termini fixat per l'ajuntament, i sense possibilitat de reconstruir	
4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ		
Densitat:	2a	1 habitatge / 80 m ² construïts amb ús d'habitatge
	2b	Nul·la
	2c	L'existent
Front mínim de parcel·la:	2a,2b,2c	L'existent. Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals
Parcel·la mínima:	2a	L'existent. Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals.
	2b	No es permeten segregacions, atès que es tracta d'una subclau vinculada a la subclau 2a
	2c	No es permeten segregacions
5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ		
Ocupació:	2a	100%

	2b	4 m ² 2 x 2 x 2,50 m d'alçada màxima) per a magatzems d'eines d'hort, i 10 m ² per a pèrgoles o coberts
	2c	L'existent
Alçada reguladora:	2a	Pb+2Pp 9.90 m (*)
	2b	PB
	2c	Pb+Pp1 L'existent
	(*)L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a l'existent. En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici.	
	Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, tant com sigui possible, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,00 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres. Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10 %, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli. En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.	
Alçada lliure màxima Pb:	2a	3.70 m
	2b	2.50 m
	2c	L'existent
Sotacoberta habitable	2a,2b,2c	no
Pendent màxima de coberta:	2a,2b, 2c	30% des de qualsevol de les façanes tant a vial com a pati d'illa i amb un màxim de 1.50 m d'alçada.
Cossos sortints:	2a,2c	Només s'admeten cossos sortints oberts.
	2b	No s'admeten
6. CONDICIONS D'ÚS		
Usos admesos:	2a	habitatge unifamiliar i plurifamiliar, restauració, hotelier(*), petit comerç, oficines, sanitari i sociosanitari, sociocultural, docent, recreatiu i aparcament. (*) s'admeten els establiments hotelers, establiments de turisme rural i habitatges d'ús turístic en totes les modalitats que estableix el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic. Es prohibeixen els apartaments turístics i els establiments de càmping

	2b	jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants.
	2c	Habitatge unifamiliar
7. CONDICIONS ESTÈTIQUES		
Tractament de les façanes:		<p>No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. Predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, a excepció de l'última planta. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà, i sempre que es pugui s'igualaran cornises amb diferències de + - 60 cm. Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos. Seran de pedra de la zona deixada vista, i amb junta refundida, quan es tracti d'obra nova o ampliació de construccions en pedra. Quan es tracti d'ampliacions de construccions amb arrebossat, i no sigui possible treure'l per deixar la pedra vista, es permetrà l'arrebossat. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lic. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, aplacats de pedra, revestiments de plàstic, metàl·lics,.. Pel que fa a les fusteries, seran de fusta o elements amb una gran semblança. No s'utilitzaran persianes enrotllables. Els tancaments metàl·lics amb semblança exterior de fusta seran permesos amb el vist-i-plau dels serveis tècnics.</p>
Colors de façana:		Els paraments de les façanes es tractaran amb colors grisos o terres, dins la gamma dels dominants de la zona. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants al nucli. Els elements de fusteria seran de colors foscos, preferentment pintats. (Veure carta de colors)
Coberta:		<p>Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 30% de la superfície de coberta total. Sobre la coberta no s'admetran altres coses que les xemeneies i fumeres, formades amb els mateixos materials i acabats que les façanes, així com les antenes i parabòliques. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars. S'analitzarà la situació d'elements com les parabòliques i panells solars, i seran els serveis tècnics de l'ajuntament els qui donaran la conformitat al respecte, sempre basant-se en criteris d'integració paisatgística.</p>

Instal·lacions i xarxes d'ús públic:	Queden prohibits els elements tals com els dipòsits elevats d'aigua potable, casetes transformadores no integrades en les edificacions existents, sitges, coberts provisionals, dipòsits de combustibles
Tanques:	Tot terreny o solar en la seva separació dels vials o veïns haurà de construir-hi tanca de pedra a doble cara vista d'alçada mínima de 60cm i màxima de 1,2m. Llevat del cas que existeixi acord entre els veïns, podent arribar a 1,8m amb elements vegetals o elements translúcids.
Piscines:	En la clau 2c no s'admet la construcció de piscines. En les claus 2a i 2b, s'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m ² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m. Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir per sobre del terreny natural o enrasada amb la plataforma d'anivellació. S'haurà de garantir un acabat de rajola vidriada de to verdós aplomat, que permeti integrar-se cromàticament en el context sense destacar.
8. ELEMENTS LLEUGERS	
A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones o per algun element sintètic	

Article 62. Zona de cases en filera (clau 3)

1. DEFINICIÓ		
Es defineix aquesta clau com a edificacions en filera, i l'ordenació per alineació a carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contigua - entre mitgeres - al llarg dels carrers.		
2. SUBZONES		
S'estableixen les subclaus següents:		
3a	Alineació lliure	
3b	Alineació obligatòria	
3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ		
Densitat:	Un habitatge per parcel·la	
Front mínim de parcel·la:	3a,3b	5.00 m
Parcel·la mínima	3a,3b	80 m ² . Es respecten parcel·les inferiors edificades anteriors a aquesta normativa
4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ		
Ocupació màxima:	3a,3b	70%
Alçada reguladora:	3a,3b	Pb+2Pp (9.90 m)
Alçada lliure màx. Pb	3a,3b	3.70 m
Separació mínima a carrer:	3a	6.00 m
	3b	6.00 m

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Sotacoberta habitable	3a,3b	no
Pendent màxima de coberta:	3a,3b	30% amb una alçada màx. de 1.50 m. per sobre el ràfec de la coberta.
Cossos sortints:	3a,3b	Només s'admeten cossos sortints oberts
5. CONDICIONS D'US		
Usos admesos:	3a,3b	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, garatges particulars. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici
6. CONDICIONS ESTÈTIQUES		
Tractament de les façanes:		<p>No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos.</p> <p>S'admeten arrebossats, maçoneria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p>L'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lic. Pel que fa a les fusteries, seran de fusta o elements amb una gran semblança. No s'utilitzaran persianes enrotllables. Els tancaments metàl·lics amb semblança exterior de fusta seran permesos amb el vist-i-plau dels serveis tècnics.</p>
Colors de façana:		Segons carta de colors
Coberta:		<p>Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra.</p> <p>La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 30% de la superfície de coberta total.</p> <p>Sobre la coberta no s'admetran altres coses que les xemeneies i fumeres, formades amb els mateixos materials i acabats que les façanes, així com les antenes i parabòliques. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars. S'analitzarà la situació d'elements com les parabòliques i panells solars, i seran els serveis tècnics de l'ajuntament els qui donaran la conformitat al respecte, sempre basant-se en criteris d'integració paisatgística.</p>
Instal·lacions i xarxes d'ús públic:		<p>Queden prohibits els elements tals com els dipòsits elevats d'aigua potable, casetes transformadores no integrades en les edificacions existents, sitges, coberts provisionals, dipòsits de combustibles,....Les esteses de les línies elèctriques, d'alta i baixa tensió, així com les de telefonia i d'enllumenat públic hauran de ser soterrades, coma mínim en els encreuaments de carrers. En els demés casos s'admetran adossades als paraments de façana, pintant-se a l'igual que les façanes</p>

Tanques:	Tot terreny o solar en la seva separació dels vials o veïns haurà de construir-hi tanca de pedra a doble cara vista d'alçada mínima de 60cm i màxima de 1,2m. Llevat del cas que existeixi acord entre els veïns, podent arribar a 1,8m amb elements vegetals.
Piscines:	S'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m ² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m. Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir 1,20 m. per sobre del terreny natural o enrasada a la plataforma d'anivellació si aquesta està realitzada a 1,20 m respecte al terreny natural.

Article 63. Zona de cases aïllades (Clau 4)

1. DEFINICIÓ			
Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.			
2. SUBZONES			
S'estableixen les subclaus següents:			
4a	PAUm 5 i zona entre el nucli històric i la Ctra. GI-511, l'Encontrella, Can Mandra i La Resclosa		
4b	Vall Muga, zona esportiva, PAUt 6, i PAUu7		
4c	PAUu 4		
4d, 4d*	PAUt 6 i PAUm 5		
4e.	Aïllades en condomini. PAUt 1		
4e*	Aïllades en condomini. PAUt 2 i PAUt 3		
4f	Habitatges existents		
3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ			
Densitat:	4a, 4b, 4c, 4d, 4d*, 4f	Un habitatge per parcel·la	
	4e	PAUt 1	5 habitatges (4 + 1 consolidat) en condomini
	4e*	PAUt 2 PAUt 3	2 habitatges en condomini
Front mínim de parcel·la:	4a, 4b, 4c	10 m	
	4d	20 m	
	4d*	9 m	
	4e, 4e*	15 m	
	4f	Es mantenen les parcel·les originals	
Parcel·la mínima:	4a, 4c	400 m ²	
	4b	500 m ²	
	4d, 4d*	950 m ²	
	4e, 4e*	2.500 m ²	
	4f	Es mantenen les parcel·les originals	
4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ			
Edificabilitat màxima:	4a,4b,4c	0.50 m ² /m ²	
	4d, 4d*	0.25 m ² /m ²	
	4e	0,50 m ² /m ²	
	4e*	0,50 m ² /m ²	
	4f	0.35 m ² /m ²	
Edificabilitat	4a, 4b, 4c, 4d, 4d*,	120 m ²	

CVE-DOGC-A-15037054-2015

mínima:	4e, 4e*, 4f	
Ocupació màxima:	4a	35%
	4b,4c, 4e	30%
	4e*	50%
	4d, 4d*	20% o 25% si és construcció només en planta baixa
	4f	25% o 35% si és construcció només en planta baixa
Alçada reguladora:	4a,4b,4c,4d, 4d*,4e,4f	Pb+Pp (7.50 m)
	4e*	Pb (4 m)
Separació mínima a carrer	4a	3.00 m
	4b, 4d, 4d*	5.00 m
	4c	Alineació a vial
	4e, 4e*	3.00 m
	4f	5.00 m
Separació a fons de parcel·la	4a,4b,4c,4d, 4d*, 4e, 4e*,4f	3.00 m
Separació a veïns	4a,4b,4c,4d,4d*,4e, 4e*,4f	3.00 m
Sotacoberta habitable	4a,4b,4c,4d,4d*4e, 4e*,4f	no
Pendent màxima de coberta:	4a,4b,4c,4d, 4d* 4e, 4e*,4f	30% amb una alçada màx. de 2.10 m. per sobre el ràfec de la coberta.
5. CONDICIONS D'ÚS		
Usos admesos:	4a,4b, 4d, 4d*, 4e,4e*, 4f	Habitatge unifamiliar, oficines, restauració i hotelier (*). (* s'admeten els establiments hotelers, establiments de turisme rural i habitatges d'ús turístic en totes les modalitats que estableix el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic. Es prohibeixen els apartaments turístics i els establiments de càmping
	4c	Habitatge unifamiliar
6. CONDICIONS ESTÈTIQUES		
Tractament de les façanes:	Com a norma general es recomana seguir la construcció dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos. Es mantindran les proporcions, formes i tipologies de les obertures les edificacions de la zona. Els tancament seran de fusta o elements amb una gran semblança.	

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	4a, 4c 4b,4d, 4d*,4e, 4e*,4f	<p>Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del municipi. No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, revestiments de plàstic metàl·lics. Els aplacats de pedra s'acceptaran a criteri dels serveis tècnics i sempre que aquests siguin similars a un acabat massís. La proporció de pedra les façanes haurà de ser com a mínim del 30%, podent ser la resta d'arrebossat.</p> <p>S'admeten sistemes de construcció prefabricada amb materials naturals sempre que aquests s'integrin i harmonitzin en el paisatge de la zona. Queden prohibides les construccions d'obra vista. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.</p>
Colors de façana:	Els paraments de les façanes es tractaran amb colors grisos o terres, dins la gamma dels dominants de la zona. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants al nucli. Els elements de fusteria seran de colors foscos, preferentment pintats. No es permeten colors vius, i queda prohibit el color blanc. (Veure carta de colors)	
Coberta:	El tipus de coberta serà l'usual a la zona i als edificis existents, amb teula àrab de color vermell i pendent màxima del 30%. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment, plàstic i altres materials que no harmonitzin amb el conjunt. Tots els elements que sobresurtin de la coberta es tractaran arquitectònicament, prohibint-se els dipòsits al descobert i els rètols publicitaris.	
	4d, 4f	S'admeten cobertes planes i cobertes enjardinades
Tanques:	Tot terreny o solar en la seva separació dels vials o veïns haurà de construir-hi tanca opaca d'alçada mínima de 60cm i màxima de 1,2m, podent arribar a 1,8m amb elements vegetals o metàl·lics.	
	4a, 4b, 4e, 4e*,4d4d*,	la part opaca de les tanques a vial hauran de ser de pedra seca, a la resta de límits la part opaca podrà ser de bloc de formigó sempre que aquest quedi arrebossat o esquerdejat.
	4c, 4f	la part opaca de les tanques a vial i a la resta de límits podrà ser de bloc de formigó sempre que aquest quedi arrebossat o esquerdejat.
Soterrani:	S'admet la construcció de planta soterrada sempre que no superi la superfície de la planta baixa i respecti les separacions mínimes, el sostre no computarà a efectes d'edificabilitat.	
Espais lliures:	4a,4b,4c	Els espais lliures destinats a jardí no es podran pavimentar en més d'un 30% de la superfície, i s'haurà

		de plantar un arbre cada 40 m ² de jardí situats a un mínim de 3m dels veïns
	4d, 4d* 4e,4f	Els espais lliures destinats a jardí no es podran pavimentar en més d'un 15% de la superfície, a la resta s'hauran de plantar arbres en un mínim de un per cada 40m ² de jardí situats a un mínim de 3m dels veïns.
	4e*	Els espais lliures destinats a jardí no es podran pavimentar en més d'un 15% de la superfície, a la resta s'hauran de plantar espècies autòctones per tal de millorar la integració paisatgística de les noves edificacions.
Piscines:	<p>S'admet la construcció de piscines d'ús privat que no superin els 32m² de superfície i disposin de sistema de depuració i tractament de l'aigua. La separació mínima a veïns haurà de ser de 1m i a vial 3 m.</p> <p>Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat.</p> <p>En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir 1,20 m. per sobre del terreny natural o enrassada a la plataforma d'anivellació si aquesta està realitzada a 1,20 m respecte al terreny natural.</p> <p>En clau 4a, s'haurà de garantir un acabat de rajola vidriada de to verdós aplomat, que permeti integrar-se cromàticament en el context sense destacar.</p>	

Article 64. Zona de manteniment de l'edificació (Clau 5)

1. DEFINICIÓ	
Aquesta zona ordena unes edificacions existents que interessa mantenir.	
2. SUBZONES	
No es defineixen subzones	
3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	
Es mantenen les parcel·les originals, i només es podran modificar amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat de cadascun dels habitatges a la via pública.	
4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	
Densitat	Els tres habitatges existents
Ocupació màxima:	Es manté l'existent
Edificabilitat màxima:	Es manté l'existent, i es permet una única ampliació de fins a un 20% de l'edificació existent. Aquestes ampliacions s'hauran de construir adossades a alguna de les façanes de l'edificació existent, en cap cas superaran l'alçada de la façana a la que s'adossin, i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa
5. CONDICIONS D'ÚS	
Usos admesos:	Residencial familiar. Dotació com a min dos aparcaments per habitatge.
6. CONDICIONS ESTÈTIQUES	
S'haurà de justificar la integració de l'ampliació amb l'edificació existent.	

CAPÍTOL III.- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 65. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM

1. Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM en sòl urbà, es podran realitzar polígons d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projectes d'urbanització complementaris.

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció dels plans de millora urbana, i els polígons d'actuació urbanística que s'assenyalen, així com d'actuacions puntuals en terrenys que s'incorporen de nou en el sòl urbà.

2. Aquestes cessions, d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

3. L'ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, sempre que es compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Secció 1era.- POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**Article 66. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística**

1 Per al desenvolupament del sòl urbà consolidat o no consolidat, es delimiten diferents PAU segons els objectius que preveu el planejament, en funció si l'únic objectiu és millorar la urbanització d'un àmbit o bé procedir a una transformació urbana.

La delimitació dels diferents polígons d'actuació s'ha grafiat sobre els plànols a escala 1/1.000.

2 La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície, i sempre que no inclogui una nova propietat. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la delimitació de nou del polígon d'actuació urbanística amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb el procediment previst en l'art. 116 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'entendrà per precisió de límits en la concreció de la superfície d'un Polígon quan tingui per objecte l'ajust a l'estructura de la propietat, a la realitat topogràfica, la cartogràfica, o altres aspectes similars, que no suposin l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

3 No s'admetrà modificar aquells sistemes la ubicació dels quals es preveu com a vinculant, sistemes que en el cas dels polígons d'actuació urbanística ja queden fixades per l'ordenació grafuada pel POUM .

Article 67. Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM

1. Per les àrees de sòl urbà on es preveu una intervenció sobre els teixits consolidats o bé amb la voluntat de completar aquests espais ja sigui amb nous sistemes o aprofitament urbanístics, amb deficiències d'accessibilitat i del nivell d'urbanització, el Pla d'ordenació Urbanística Municipal fixa els àmbits de desenvolupament que han de permetre una distribució equitativa de drets i càrregues.

2. Es poden distingir les actuacions aïllades, la finalitat de les quals és la millora del nivell d'equipaments i serveis del municipi o d'espais lliures i que es preveuen executar pel sistema d'expropiació atès que no és possible la compensació amb aprofitament urbanístic.

3. També poden distingir les actuacions en sòl urbà consolidat on l'objectiu és la redistribució de volums o ordenacions d'aprofitaments ja consolidats pel planejament vigent que no demana de noves obres d'urbanització bàsica.

4. Finalment tenim els àmbits de sòl urbà no consolidat on el pla preveu el desplegament mitjançant la tramitació del corresponent PAU.

5. Tipus de PAU:

En sòl urbà consolidat:

-PAUu: de millora de la urbanització, on només es requereix una reparcel·lació econòmica.

En sòl urbà no consolidat:

-PAUm: de millora urbana puntual, sense transformació de teixit urbà, i dels usos existents, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

-PAUt: transformació urbana amb nous usos, amb cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant.

5. Quadre on s'indica el sostre residencial; el desglossat de cada règim be definit en la fitxa de cada polígon.

QUADRE POLÍGONS SÒL URBÀ

SECTOR	US	ÀMBIT	SOSTRE HAB	HABITATGES
PAUt 1	residencial	7.544,53 m ²	1.980,72 m ²	4 + 1 consolidat
PAUt 2	residencial	4.576,73 m ²	1.323,46 m ²	2 habitatges
PAUt 3	residencial	3.958,92 m ²	1.166,46 m ²	2 habitatges
PAUu 4	residencial	4.701,66 m ²	1.982,56 m ²	6 habitatges existents
PAUm 5	residencial	3.188,93 m ²	1.087,36 m ²	5 habitatges
PAUt 6	residencial	40.937,65 m ²	10.902,82 m ²	30 habitatges nous + 3 habitatges existents
PAUu 7	residencial	5.270,63 m ²	2.194,08 m ²	2 habitatges nous + 2 habitatges existents
TOTAL PAU		70.179,05 m ²		
TOTAL SÒL URBÀ		232.368,39 m ²		

Article 68. PAUt 1

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUt 1	
Àmbit	7.544,53 m ² (0,75 ha)
Procedència	Nou àmbit segregat de l'antic sector urbanitzable Vall Muga 1, segons Pla Parcial Urbanístic aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 11 de juliol de 1991.
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús	3.961,44 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar en condomini (clau 4e)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 3.961,44 m ² = 1.980,72 m ² de sostre
Densitat màxima	5 habitatges (4 + 1 de consolidat) en condomini
Cessions	VIALITAT: 1.304,59 m ² de clau X ZONES VERDES: 2.092,26 m ² de zona verda clau v1 SISTEMA HIDROGRÀFIC: 186,24 m ² (Rec de la Conjunta)

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	<p>Cessió i urbanització de la zona verda, dels espais lliures, i del sistema viari.</p> <p>Cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.</p> <p>Les cessions de zones verdes es concentraran en les zones més properes a la urbanització Vall Muga i el rec de la Conjunta amb l'objectiu de protegir les visuals; d'aquesta manera, les noves edificacions es situaran a les zones més planeres i més allunyades de les visuals.</p> <p>En referència al sistema viari, s'haurà d'urbanitzar el vial d'accés de manera que aquest s'ajusti al document bàsic SI5 Intervenció dels bombers del Codi Tècnic de l'Edificació, així com a la resta de legislació que sigui d'aplicació. Aquest sector només disposa d'una via d'accés, motiu pel qual és necessari construir un giratori de diàmetre 15 m, tal com s'indica en els plànols d'ordenació.</p> <p>La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic.</p>
Compromisos	<p>Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector s'establirà en concordança amb els resultats dels estudis de simulació hidràulica del rec que travessa el sector, la metodologia dels quals haurà de seguir les prescripcions de la guia tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua.</p> <p>Respecte el sanejament, s'haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de Sanejament. Tant si es subscriu al conveni 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 120.1.a) del DL 1/2010 de 3 d'agost, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.</p> <p>Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 188/2010, de 23 de novembre). Tot el traçat del rec es protegirà amb una franja de zona verda.</p> <p>S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. S'haurà de justificar el compliment de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p>

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.
Mesures ambientals	En la proposta de desenvolupament del sector caldrà presentar un projecte d'enjardinament de la zona verda i sobre tot la recuperació de la vegetació de ribera a l'entorn del rec de la Conjunta que haurà de ser aprovat per l'ajuntament. Delimitar una franja perimetral de 25 m de prevenció d'incendis forestals en tota l'àrea que limita amb zona forestal, d'acord amb el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

Article 69. PAUt 2

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUt 2	
Àmbit	4.576,73 m ² (0,45 ha)
Procedència	Nou àmbit segregat de l'antic sector urbanitzable Vall Muga 1, segons Pla Parcial Urbanístic aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 11 de juliol de 1991.
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús	2.646,91 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar en condomini (clau 4e*)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 2.646,91 m ² = 1.323,46 m ² de sostre
Densitat màxima	2 habitatges en condomini
Cessions	VIALITAT: 383,74 m ² de clau X ZONES VERDES: 1.546,08 m ² de zona verda (clau v1)
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Cessió i urbanització de la zona verda, dels espais lliures, i del sistema viari. La cessió de zona verda es concentrarà paral·lela a la carretera d'Albanyà, seguint la mateixa amplada de la franja verda de la urbanització Vall Muga, per protegir les visuals actuals. Referent al sistema viari, s'aprofitarà la connexió actual amb el carrer dels Roures de la Urbanització Vall Muga per fer el traçat del nou vial d'aquest PAU. S'haurà d'urbanitzar el vial d'accés de manera que aquest s'ajusti al document bàsic SI5 Intervenció dels bombers del Codi Tècnic de l'Edificació, així com a la resta de legislació que sigui d'aplicació. Aquest sector només disposa d'una via d'accés, motiu pel qual és necessari construir un giratori de diàmetre 15 m, tal com s'indica en els plànols d'ordenació. La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic. Els nous habitatges s'hauran de situar a la zona més planera, deixant lliure les parts de les parcel·la amb topografia acusada.
Compromisos	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	<p>Cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.</p> <p>Garantir l'accés a la zona verda des del C/ Roures. Respecte el sanejament, s'haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de Sanejament. Tant si es subscriu al conveni 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 120.1.a) del DL 1/2010 de 3 d'agost, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.</p> <p>Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 188/2010, de 23 de novembre). S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p>
Mesures ambientals	<p>En el sector sud seria bo mirar de respectar els peus arboris actuals i integrar-los en l'enjardinament dels nous habitatges o en la franja de zona verda en la mesura del possible.</p> <p>En els espais lliures de parcel·la s'hauran de plantar espècies arbòries autòctones per tal de millorar la integració paisatgística de les noves edificacions.</p> <p>Delimitar una franja perimetral de 25 m de prevenció d'incendis forestals en tota l'àrea que limita amb zona forestal, d'acord amb el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.</p>
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

Article 70. PAUt 3

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUt 3	
Àmbit	3.958,92 m ² (0,39 ha)
Procedència	Nou àmbit segregat de l'antic sector urbanitzable Vall Muga 1, segons Pla Parcial Urbanístic aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 11 de juliol de 1991.
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Ús	2.332,91 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar en condomini (clau 4e*)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 2.332,91 m ² = 1.166,46 m ² de sostre
Densitat màxima	2 habitatges en condomini
Cessions	VIALITAT: 479,76 m ² de clau X ZONES VERDES: 1.134,89 m ² de zona verda (clau v1) SISTEMES TÈCNICS: 11,36 m ² en clau T2
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	<p>Cessió i urbanització de la zona verda, dels espais lliures, i del sistema viari.</p> <p>Aquest sector haurà de garantir la continuïtat de la trama urbana de l'Encontrella.</p> <p>S'haurà d'urbanitzar el vial d'accés de manera que aquest s'ajusti al document bàsic S15 Intervenció dels bombers del Codi Tècnic de l'Edificació, així com a la resta de legislació que sigui d'aplicació.</p> <p>Aquest sector només disposa d'una via d'accés, motiu pel qual és necessari construir un giratori de diàmetre 15 m, tal com s'indica en els plànols d'ordenació.</p> <p>La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic.</p> <p>Les cessions de zones verdes es concentraran al límit oest del polígon, per fer d'esponjament entre aquest sector, el rec de la Garrigola i Can Campins. Els habitatges nous es situaran a continuació dels habitatges de l'Encontrella, per donar continuïtat a la trama urbana.</p> <p>Pel que fa a l'estació transformadora, es mantindrà amb la classificació com a sistema de serveis tècnics T2.</p>
Compromisos	<p>Urbanització i cessió dels espais públics delimitats</p> <p>Cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.</p> <p>S'haurà de soterrar la línia elèctrica existent dins el sector.</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector s'establirà en concordança amb els resultats dels estudis de simulació hidràulica del rec que travessa el sector, la metodologia dels quals haurà de seguir les prescripcions de la guia tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua.</p> <p>Respecte el sanejament, s'haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de Sanejament. Tant si es subscriu al conveni 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 120.1.a) del DL 1/2010 de 3 d'agost, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.</p>

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	<p>Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 188/2010, de 23 de novembre). S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p>
Mesures ambientals	<p>A l'hora d'ordenació del sector serà convenient procurar conservar bona part de la vegetació actual que hi ha a on està previst destinar-ho a zona verda. Si cal portar a terme treballs d'enjardinament del sector serà sempre amb vegetació autòctona pròpia de l'alzinar i procurant recuperar la vegetació de ribera a l'entorn del rec de la Garrigola.</p> <p>En els espais lliures de parcel·la s'hauran de plantar espècies arbòries autòctones per tal de millorar la integració paisatgística de les noves edificacions.</p> <p>Delimitar una franja perimetral de 25 m de prevenció d'incendis forestals en tota l'àrea que limita amb zona forestal, d'acord amb el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.</p>
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

Article 71. PAUu 4

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUu 4	
Ambit	4.701,66 m ² (0,47 ha)
Procedència	Segons les Normes Subsidiàries es tracta de sòl urbà residencial, però aquest POUM el planteja com a un nou sector perquè l'ajuntament de Sant Llorenç de la Muga no ha recepcionat les obres d'urbanització per manca de compliment d'uns requeriments
Característiques	Sòl Urbà Consolidat
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	3.965,12 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar aparellat (clau 4c)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 3.965,12 m ² = 1.982,56 m ² de sostre
Densitat màxima	6 habitatges existents
Cessions	VIALITAT: 736,54 m ² de clau X

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Sistema d'actuació	Reparcel·lació modalitat de cooperació
Objectius i criteris	L'objectiu de la delimitació d'aquest polígon és la cessió de la vialitat i la finalització de les obres d'urbanització.
Compromisos	Urbanització del vial de connexió amb la urbanització Vall Muga. La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic. S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei. En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.
Mesures ambientals	Delimitar una franja perimetral de 25 m de prevenció d'incendis forestals en tota l'àrea que limita amb zona forestal, d'acord amb el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

Article 72. PAUm 5

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUm 5	
Ambit	3.188,93 m ² (0,31 ha)
Procedència	Segons les Normes Subsidiàries es tracta de sòl urbà residencial, però aquest POUM el planteja com a un nou sector per crear un nou vial que resolgui l'accés de les finques resultants d'aquest àmbit, atès que no poden tenir un accés directe des de la carretera d'Albanyà.
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	1.605,03 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar (clau 4a) 1.139,42 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar /clau 4d)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 1.605,03 m ² = 802,51 m ² de sostre 0,25 m ² /m ² de 1.139,42 m ² = 284,85 m ² de sostre
Densitat màxima	4 habitatges
Cessions	VIALITAT: 444,48 m ² de clau X
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	L'objectiu d'aquest sector és la cessió i urbanització del nou vial que connecta la carretera d'Albanyà amb el C/ dels Tiradors.

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	<p>També s'haurà de mantenir el vial per vianants que hi ha al límit sud-oest del sector, i que dona accés al dispensari municipal. S'haurà d'urbanitzar el vial d'accés de manera que aquest s'ajusti al document bàsic S15 Intervenció dels bombers del Codi Tècnic de l'Edificació, així com a la resta de legislació que sigui d'aplicació. La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic.</p> <p>2 dels 4 habitatges resultants tindran accés des d'aquest nou vial, i els altres accediran des de la Ctra. d'Albanyà perquè actualment ja hi té un previst l'accés.</p> <p>Les noves edificacions, de les parcel·les resultants hauran de respectar la línia de protecció de carreteres, i s'hauran de situar i dissenyar de tal manera que generin el mínim impacte respecte el nucli històric.</p>
Compromisos	<p>Urbanització i cessió del sistema viari.</p> <p>Mantenir el vial per vianants que hi ha al límit sud-oest del sector.</p> <p>Respecte el sanejament, s'haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de Sanejament. Tant si es subscriu al conveni 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 120.1.a) del DL 1/2010 de 3 d'agost, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.</p> <p>Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 188/2010, de 23 de novembre). S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p>
Mesures ambientals	No es demana cap tipus de condicionat ambiental significatiu.
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

Article 73. PAUt 6

CVE-DOGC-A-15037054-2015

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 6 "ZONA NORD"	
Àmbit	40.937,65 m ² (4,09 ha) dividits en 3 sectors de 39.250,64 m ² + 513,77 m ² + 1.173,24 m ² .
Procedència	Segons les Normes Subsidiàries es tracta de sòl residencial extensiu i intensiu. El 28 de setembre de 1994 la CTU de Girona va aprovar el Pla Parcial Urbanístic, i va quedar pendent de desenvolupar. Aquest procés va ser aturat per la redacció del POUM anul·lat segons sentència nº151 de l'1 de març de 2011 del TSJ de Catalunya. El sector que delimitaven les NNSS no resolvia les necessitats de les edificacions existents dins d'aquest sector i el desplegament urbanístic de la resta de la zona; per això aquest POUM agrupa la majoria de propietats sense edificacions per crear aquest àmbit.
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	27.532,57 m ² repartits de la següent manera: 11.453,84 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar en parcel·la extensiva (clau 4d, 4d*) 16.078,73 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar en parcel·la intensiva (clau 4b)
Edificabilitat neta	10.902,82 m ² repartits de la següent manera: 0,25 m ² /m ² de 11.453,84 m ² = 2.863,46 m ² 0,5 m ² /m ² de 16.078,73 m ² = 8.039,36 m ²
Densitat màxima	10 habitatges en extensiva (8 + 2 de consolidat) 23 habitatges en intensiva (22 + 1 de consolidat)
Cessions	VIALITAT: 6.188,39 m ² de clau X SISTEMA D'APARCAMENT: 227 m ² en clau Xa EQUIPAMENTS: 2.071,50 m ² ZONES VERDES: 4.918,19 m ² en clau v1
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat situat al nord del nucli històric, que representa l'extensió natural del nucli històric. Aquest sector té 2 sectors discontinus on no hi ha aprofitament, sino cessions de zones verdes i sistemes. Els objectius d'aquest sector són: l'extensió del nucli històric i cessió i urbanització de les zones verdes, equipaments i sistema viari Les cessions de zones verdes es concentraran majoritàriament a la façana de la carretera d'Albanyà i en el sector discontinu situat més al nord. Les parcel·les resultants de modalitat intensiva es situaran a la zona més propera al nucli urbà, i les extensives, entre el límit nord-oest del sector i les parcel·les intensives
Compromisos	Urbanització i cessió del sistema viari, sistema d'aparcament, zones verdes i equipaments. S'hauran d'urbanitzar els vials de

	<p>manera que aquests s'ajustin al document bàsic SI5 Intervenció dels bombers del Codi Tècnic de l'Edificació, així com a la resta de legislació que sigui d'aplicació. La viabilitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic.</p> <p>Cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.</p> <p>S'haurà de soterrar la línia elèctrica aèria que actualment travessa el sector.</p> <p>Respecte el sanejament, s'haurà de preveure una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació dels projectes d'urbanització respectius per l'Ajuntament, l'Agència Catalana de l'Aigua avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de Sanejament. Tant si es subscriu al conveni 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 120.1.a) del DL 1/2010 de 3 d'agost, per tal que formi part de les despeses a assumir pels propietaris.</p> <p>Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 188/2010, de 23 de novembre). S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes</p>
Mesures ambientals	<p>Caldrà enjardinar les zones verdes amb espècies autòctones pròpies de la zona, adaptades al règim hídric i climàtic d'aquest sector i mantenir una coherència de totes les zones verdes de dins el sector. A l'hora de desenvolupar el sector caldrà presentar un projecte de condicionament i enjardinament de les zones verdes i d'enjardinament dels diferents vials que haurà de ser aprovat per l'ajuntament</p> <p>Per a la revegetació de zones verdes ubicades a peu de cursos fluvials (torrent de can Norat o Torrent de Sant Joan), abans de la urbanització de cada sector caldrà presentar un projecte de recuperació i restauració de tots els trams ubicats a la vora de les lleres dels cursos fluvials.</p> <p>Delimitar una franja perimetral de 25 m de prevenció d'incendis forestals en tota l'àrea que limita amb zona forestal, d'acord amb el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.</p>

Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni
--------------------	--

Article 74. PAUu 7

SÒL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAUu 7	
Ambit	5.270,63 m ² (0,52 ha)
Procedència	<p>Segons les Normes Subsidiàries es tracta de sòl residencial intensiu.</p> <p>En data 4 d'abril de 1975 l'ajuntament de Sant Llorenç de la Muga va aprovar el projecte de parcel·lació i d'urbanització del sector de l'Horta de l'Hospital, i en base a aquest, el sector es va desenvolupar.</p> <p>Més endavant, obviant el caràcter de sòl urbà consolidat que tenia aquest sector, aquest es va incloure dins l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic de la Zona Nord, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 28 de setembre de 1994, però la zona nord va quedar pendent de desenvolupar. Aquest procés va ser aturat per la redacció del POUM anul·lat segons sentència nº151 de l'1 de març de 2011 del TSJ de Catalunya.</p> <p>El sector que delimitaven les NNSS no resolva les necessitats de les edificacions existents dins d'aquest sector i el desplegament urbanístic de la resta de la zona; per això aquest POUM delimita aquest nou àmbit que reconeix el caràcter de sòl urbà consolidat que ja va adquirir aquest sector en el moment en què es va desenvolupar mitjançant el projecte de parcel·lació i d'urbanització aprovat per l'ajuntament en data 4 d'abril de 1975.</p>
Característiques	Sòl Urbà Consolidat
Us	4.388,16 m ² de sòl d'habitatge unifamiliar (clau 4b)
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ² de 4.388,16 m ² = 2.194,08 m ² de sostre
Densitat màxima	4 habitatges (2 + 2 consolidats)
Cessions	VIALITAT: 882,47 m ² de clau X
Sistema d'actuació	Reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
Objectius i criteris	L'objectiu de la delimitació d'aquest polígon és la finalització de les obres d'urbanització del sistema viari per tal que l'ajuntament el pugui recepcionar.
Compromisos	<p>Urbanització del vial de connexió amb la carretera GI-511. La vialitat i els accessos es realitzaran mitjançant un projecte complet i específic.</p> <p>S'haurà de complir amb el Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.</p> <p>S'haurà de justificar el compliment de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) que desenvolupa aquesta llei.</p>

	En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.
Mesures ambientals	No es demana cap tipus de condicionat ambiental significatiu.
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins del primer o segon quinquenni

SECCIÓ 2ona.- PLANS DE MILLORA URBANA

Article 75. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.

Tant en sòl urbà consolidat, com no consolidat poden redactar-se plans de millora urbana amb la finalitat de completar el teixit urbà, acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos i les finalitats que a tal efecte els atribueix la normativa urbanística

Secció 3era.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

Article 76. Projectes i obres d'urbanització

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació urbanística o pla de millora urbana, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

TÍTOL VI.- SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU) DISPOSICIONS GENERALS

Article 77. Definició i qualificació de sòl no urbanitzable

1 El POUM classifica de sòl no urbanitzable els terrenys que pels seus valors relatius al sòl, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen que conforme el municipi de Sant Llorens de la Muga , cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

2 Aquest pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- PEIN Alta Garrotxa (clau 6)
- PEIN Penya-segats de la Muga (clau 7)
- Zona forestal (clau 8)
- Zona forestal sense protecció (clau 9)
- Agrícola (clau 10)
- Reserva natural de la Muga (clau 11)
- Geozona (clau 12)
- Zona dels horts (clau 13)

Article 78. Regulació del sòl no urbanitzable.

1 La regulació del sòl no urbanitzable s'ha realitzat de manera coherent amb el planejament territorial aprovat per la Generalitat de Catalunya i els tipus d'espais

oberts del planejament territorial, així com també respecte dels espais de protecció especial inclosos en el planejament sectorial de rang superior a l'urbanístic municipal.

2 Així tots aquells sols subjectes a una regulació precisa de rang supramunicipal es qualifiquen amb el nom corresponent i la seva clau.

Article 79. Les directrius del paisatge del planejament territorial.

Cal fer esment que a més de la regulació que sobre el sòl no urbanitzable que conté aquest document també són d'aplicació les directrius de paisatge establertes pel Pla Territorial Parcial de les comarques gironines.

CAPÍTOL II.- ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 80. Finques

De conformitat amb el que disposa l'art. 47.2 del DL 1/2010, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, 4,5 ha pel secà i 1ha pel regadiu (Decret 169/1983 de 12 d'abril i disposicions concordants) o a les 25 ha de superfície forestal (arbrada o no), definida com la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener). L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota d'aquesta unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal.

Article 81. Camins rurals

1. 'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla i en els Plans especials que es desenvolupin, excepte les que es justifiquin per utilitat pública. Es permetran variants, rectificacions de corbes i millores del traçat i pistes per millorar l'explotació forestal i contra incendis. En el cas que es fes concentració parcel·lària es podrien obrir nous vials, i l'obra seria d'entitat pública.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. L'amplada d'aquests rurals serà entre 4 i 5 metres.
4. Les distàncies de protecció, és a dir la distància mínima a respectar per l'edificació respecte dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 10 metres a límit del camí.
5. Dins el terme municipal de Sant Llorenç de la Muga hi ha dues xarxes de senders: un tram del GR-11 (d'Albanyà a Maçanet de Cabrenys) i el Camí Natural de la Muga que va de St. Llorenç de la Muga fins a la desembocadura del riu Muga a Castelló d'Empúries.

Article 82. Tanques

1 Només s'autoritzaran els tancaments de les finques en les façanes que donin enfront de vies d'ús general o a camins de la xarxa rural bàsica, sempre sotmesos a prèvia llicència municipal i perimetralment el nucli productiu en explotacions ramaderes per raons de sanitat i bioseguretat. Les tanques es situaran a 6 metres respecte de l'eix del camí. Excepcionalment, amb informe favorable de les administracions competents, es podran autoritzar, per raons de seguretat o protecció dels conreus dels senglars o altres animals i per raons de sanitat i bioseguretat en explotacions ramaderes, altres tancaments complementaris.

2 Els tancaments s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Es construiran amb xarxa de tensió simple torsió o soldada, lacada verda (RAR 6005) amb obertura mínima de 50 mm.
 - b) No es permet la utilització de materials de recuperació no destinats a la funció de tancament; les tanques han de garantir una harmonia amb l'entorn.
 - c) No s'autoritzen tancaments opacs o murs que privin la visió del paisatge; en el cas de tancaments vegetals, caldrà reservar un espai mínim de 2 metres lineals per façana amb tancament visible per a la visió del recinte. En el cas de tanques vegetals, s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià, i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per la prevenció del foc bacterià. També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídic i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.
 - d) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 metres, que s'amidarà respecte el terreny natural en cada punt
 - e) Les tanques hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquest tancament cinègic amb caràcter general tindran una obertura mínima a nivell de terra de 15x30 cm, exceptuant aquells tancaments de seguretat limitats a l'entorn raonablement immediat de les edificacions. (modificació d'acord informe OTAV)
- Sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, prevaldrà la normativa específica dels espais PEIN

Article 83. Abocament de residus

Atès les molèsties, i l'impacte visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'aplec, classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, queda completament prohibit l'abocament de terres i residus dins el municipi de Sant Llorenç de la Muga, segons normativa sectorial vigent Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora dels residus, exceptuant les aportacions de terres per millores de finques agrícoles ajustant-se al que disposa el Decret 396/2006 de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a la millora de finques rústiques.

Article 84. Vegetació

1. Es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries.
2. Els arbres autòctons dels marges dels camins, els conreus i la xarxa de rec es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los per a l'aprovació del projecte o per a obtenir la llicència municipal. Si en tot cas es veiessin afectats de manera inevitable caldrà la reposició del doble dels peus afectats i es plantaran amb una mida mínima de 12-14 cm de perímetre i caldrà assegurar la seva supervivència durant un període mínim de 2 anys i en el cas de la seva no subsistència caldrà reposar-los de nou i establir de nou el mateix període de manteniment.
3. Totes les noves plantacions de peus arboris ja sigui en zones verdes de propietat pública i privada es farà sempre amb la presentació d'un projecte d'enjardinament que haurà de ser aprovat per l'ajuntament. Només s'acceptaran plantacions de plantes autòctones i queda absolutament prohibit la plantació d'espècies colonitzadores,

invasores, considerades com a exòtiques d'acord amb el reial decret 630/2013 de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.

4. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació dels marges perquè afecti la productivitat del conreu, es podrà eliminar selectivament part de la vegetació present, però en cap cas anul·lar-la totalment. En aquest sentit, es podran cremar marges sempre i quan es faci en els períodes de temps autoritzats i es comuniqui prèviament al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

5. Pel manteniment i conservació de la biodiversitat i conservació paisatgística de l'entorn, no es podran eliminar els marges de camps o separacions parcel·les agrícoles existents. En cas de la seva necessitat caldrà presentar una proposta a l'ajuntament validada per un tècnic. Serà l'ajuntament qui decideixi la conveniència o no de portar a terme l'actuació.

Article 85. Vegetació entorn del riu Muga

1. Per a la preservació dels valors naturals de tot l'entorn del riu Muga s'estableixen tot una conjunt de requeriments com són:

a) Establir una franja de protecció a l'entorn del riu de 25 metres a cada costat del mateix, excepte en el tram de riu que és reserva natural on aquesta franja de protecció serà de 50 metres a cada costat.

En aquesta franja de protecció:

- no es podrà veure afectada per cap mena d'actuació la vegetació de ribera present.
- només es podran fer noves plantacions arbòries o arbustives amb plantes autòctones i pròpies de la vegetació de ribera.
- no es podrà portar a terme cap mena d'actuació d'extracció d'àrids o graves ni modificació del subsòl actual.

b) Establir una franja de protecció preventiva de fins a 100 metres a cada costat del mateix on no s'autoritzarà:

- les millores de finques agrícoles que comportin modificació del relleu actual
- les plantacions forestals d'espècies que no siguin autòctones i pròpies d'aquesta zona
- les captacions d'aigua que no siguin per consum propi (no es podran fer captacions per ús agrícola o ramader).
- l'aplicació de productes fitosanitaris, herbicides o fertilitzants que puguin comportar un risc de contaminació directa o indirecta de les aigües del riu, o un perill o amenaça per a la vegetació i la fauna.

-només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i a mantenir, a la vegada, una capacitat hidràulica mínima.

- No s'hi podran implantar activitats de vivers o centres de jardineria.

c) L'aplicació de productes fitosanitaris, herbicides o fertilitzants que puguin comportar un risc de contaminació directa o indirecta de les aigües del riu, o un perill o amenaça per a la vegetació i la fauna es limitarà en tot cas a 50 metres a cada costat.

Article 86. Règim general d'intervencions de transformació en zona forestal.

1. La tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, estan regulades per la legislació sectorial vigent: Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i Ley 43/2003, de 21 de novembre, de Montes.

2. Es prohibeixen les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures.

3. S'admeten els treballs de modificació de relleu que estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona, degudament autoritzats per l'Ajuntament.
4. Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres, en caràcter general es prohibeixen els moviments de terres que suposin una variació del terreny natural amb més menys 1 metre.
5. Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública.
6. Es permetrà la millora i condicionament dels accessos existents. Aquestes actuacions hauran de ser autoritzades per l'ajuntament i només serà necessari la presentació d'un projecte d'integració i impacte paisatgístic de l'actuació a portar a terme quan hi hagi modificació del traçat actual. Es limita la obertura de nous camins només per a accedir els equips d'emergència i per control d'incendis.
7. S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

Article 87. Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
3. S'acceptarà l'ús de les masies existents per adaptar-les al ús de turisme rural, hotel rural de fins a una capacitat màxima de 25 persones, així com i activitats d'educació en el lleure.

CAPÍTOL III.- CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 88. Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús i d'acord amb les propostes que es recullen en l'informe mediambiental del present POUM.
2. En el sòl no urbanitzable és permès reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, incloses en el Pla especial que identifiqui el catàleg de masies i cases rurals amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a ús residencial, turístic o d'hostaleria rural, o a activitats d'educació en el lleure.
3. En el sòl no urbanitzable també s'admetran com a noves construccions, aquelles que disposi el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (art. 47).
4. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir, en qualsevol cas, la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

5. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta, en determinats casos, prèvia tramitació de llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del text refós de la Llei d'urbanisme. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
6. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el Pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueixen transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
7. Cal protegir i prohibir talar arbres centenaris o protegits i la prohibició de plantació d'espècies al·lòctones
8. Qualsevol construcció, obra o actuació, queda condicionada a que s'hauran de respectar servituds de pas; tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua.
9. Si es superen els llindars establerts per aquesta normativa caldrà tramitar-ho d'acord amb l'article 48 del TRLUC".

Article 89. Condicions generals de les edificacions en el sòl no urbanitzable

1. Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions a ubicar-hi, s'ajustaran a les següents condicions:

- a) El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.
- b) L'alçària màxima, en el cas d'ampliació de les edificacions existents no superarà els 6,50 m, comptats des del nivell del terreny en cada un dels punts de la línia de façana.
- c) Les noves edificacions compliran les següents condicions d'integració paisatgística:
Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que caracteritzen el paisatge i no s'admetran edificacions que descrestin els careners o quina silueta resulti especialment visible o modifiqui la línia característica del perfil territorial des dels punts de vista més accessibles.

Proporció. Les edificacions seran proporcionades en relació a la dimensió i escala del paisatge, evitant actuacions de gran volum o presència en el paisatge.

Pendent. No s'admetran edificacions en terrenys de pendent mitja superior al 20%. Els desmunts es tractaran amb talussos amb vegetació. Les plataformes horitzontals no acumularan diferències de cota superiors als 1,50 metres.

Tractament de l'espai lliure. Els espais permeables rurals, de bosc, o tractats amb vegetació o arbrat seran en tot cas superiors al 60% de la superfície total de la parcel·la, només en les zones qualificades amb la clau 9.

Composició arquitectònica. Tots els paraments exteriors es tractaran com a façana, amb materials i colors acords amb el paisatge.

d) Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures.

e) Les cobertes podran inclinades, amb 2 ó 4 vessants. Les teulades seran de teula ceràmica, àrab o plana, de color de la gamma dels terrossos, amb un pendent màxim del 30 %.

f) Les edificacions hauran de recuperar la imatge de les construccions rústiques agrícoles tradicionals, prohibint-ne les de característiques urbanes. Si s'utilitza el llenguatge de l'arquitectura popular del Alt Empordà, caldrà tenir cura d'optar per el rigor constructiu i de no caure en allò pintoresc i la falsificació històrica. Les edificacions s'integraran amb l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la

utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

g) Els materials tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.

h) Pel que fa a les tanques de les finques situades en aquest tipus de sòl, es permeten les tanques segons normativa del POUM.

i) La construcció de pous està sotmesa a sol·licitud de llicència d'obres i l'element de protecció del pou no pot tenir una superfície superior a 1,50 m² i una alçada superior a 1,50 m, així com requereix la corresponent autorització de l'ACA.

Article 90. Construccions ramaderes

1 Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, o bé la seva ampliació, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, hauran de complir les següents condicions:

a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

b) Només s'admeten les explotacions ramaderes a Sant Llorenç de la Muga quan:

- No es permet la seva ubicació, a menys de 1000 metres per les noves explotacions, de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a 20 m de l'eix dels camins i de 200 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Respecte a carreteres vindrà regulat per la normativa sectorial. Entre explotacions ramaderes hi ha d'haver una separació mínima de 500 metres, excepte les porcines que serà de 1000 metres. En casos excepcionals i justificats es podrà utilitzar una distància inferior, i en tot cas es respectarà la normativa sectorial.

- quedin ubicades a una distància mínima de 100 metres de la llera del riu Muga

- quedin ubicades a una distància mínima de 50 metres de zones forestals

c) Per tal de garantir la viabilitat tant econòmica com productiva de les explotacions ramaderes existents i el correcte desenvolupament d'aquesta activitat, s'hauran de permetre les ampliacions necessàries del sostre edificable de les granges, sense que comporti modificació ni augment de la capacitat ramadera existent, per tal d'adaptar-les al compliment d'allò que disposa la legislació vigent de protecció i benestar dels animals.

d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 6,5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100m . La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 1500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 50 TRLU.

e) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc; la separació entre arbres serà com a màxim de 5 metres, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

f) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

g) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent en cap cas els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.

h) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha

i) Caldrà presentar un projecte d'integració i impacte paisatgístic.

Article 91. Magatzems agrícoles

1. La construcció de nous magatzems en sòl no urbanitzable, o bé la seva ampliació, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, hauran de complir les següents condicions:

a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

b) Cal acreditar una vinculació física i funcional a una activitat agrícola. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

c) S'ha de demostrar el seu interès agrícola o ramader, la documentació a presentar per tal de determinar el interès serà:

-Alta de Seguretat Social Agrària

-Demostrar que l'activitat principal del que es viu és l'agrícola o ramadera.

-justificar adequadament per a que vol la construcció.

d) No es permet la seva ubicació a menys de 25 m des de l'eix de les carreteres i a 20 metres del límit d'un camí existent. A la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents.

e) La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 750 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 50 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnico-econòmica de l'explotació agrícola. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 6,5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.

f) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, la separació entre peus arboris serà de 5 metres, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

g) Les façanes de totes aquestes edificacions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.

h) Només es permet la construcció de barraca agrícola lligada a una explotació agrícola, ramadera o forestal per destinar-les a guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats citades.

i) Els coberts agrícoles preexistents que no disposin de la unitat mínima de 4,5 ha, es podran mantenir sempre que la volumetria i tipologia constructiva s'ajusti a aquesta normativa.

j) Caldrà presentar un projecte d'integració i impacte paisatgístic

Article 92. Activitats i equipaments d'interès públic

1. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del text refós de la Llei d'urbanisme. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Es considera que és d'interès públic per al municipi de Sant Llorenç de la Muga les activitats relacionades amb l'esbarjo de la població que tinguin relació amb els parcs naturals que envolten Sant Llorenç de la Muga, aquestes actuacions, activitats i/o equipaments s'ajustaran a les limitacions de l'art. 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Per a l'establiment d'equipaments públics o privats en sòl no urbanitzable, caldrà que o bé resultin qualificats pel POUM o, en cas contrari, si posteriorment sorgeix la necessitat d'implantar un equipament comunitari no previst pel POUM, caldrà tramitar un pla especial urbanístic autònom, d'acord amb l'article 68 del TRLUC.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

- 1- Alçària total màxima: L'alçària màxima serà de 6'5 m corresponents a PB+1PP.
- 2- Separacions: Les dels límits a les carreteres serà de 20 metres i en la resta de camins seran de 10 m respecte del límit de camí.
4. Els plans especials per la implantació de càmpings i EDAR s'han de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental en constar al grup 2.c. de l'annex 1 de la Llei 6/2009.

Article 93. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i el funcionament de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 94. Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme, sense perjudici del que aquest Pla general determina per a cada zona, podran autoritzar-se construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a explotacions agrícoles o ramaderes. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals.
2. Els tipus de les construccions hauran d'adequar-se a les següents condicions:
 - 2.1 Implantació. S'emplaçaran preferentment als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre les carenes. S'evitaran emplaçaran sobre falles, corrents d'aigua i vetes minerals subterrànies.
 - 2.2 Volumetria. Les edificacions aïllades es basaran en la disposició apaïxada sobre el terreny, per tal de no interferir en les visuals sobre el paisatge. El sostre màxim admès amb caràcter genèric es de 200m². Les edificacions es basaran en general en la simplicitat volumètrica dels diversos cossos d'edificació i de les relacions de juxtaposició entre ells, tendint a la configuració d'eres o de patis protegits pel conjunt edificat.
 - 2.3. Alçària total màxima: Serà de 6.5 m corresponents a planta baixa i planta pis. Les alçàries es mesuraran sobre qualsevol punt de la cota natural del terreny.
 - 2.4. Tanques: Les tanques pròpies dels conjunts edificats i de les eres i patis, tindran d'una alçària entre 1,50 m i 2,50 m. Aquestes seran opaques de maçoneria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la gamma de colors terrossos. Tanmateix s'admeten les tanques de filat metàl·lic, sempre protegides per un tractament vegetal.
 - 2.5. Ampliacions: El percentatge màxim de les ampliacions es considerarà en funció de la necessitat de l'ús que es proposi i de les característiques de l'edificació.

CAPÍTOL IV.- ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 95. Definició.

L'àmbit del sòl no urbanitzable del terme de Sant Llorenç de la Muga, constitueix un espai rústec de molt d'interès, en el qual per tal de definir els tractaments específics més ajustats a llurs característiques concretes de protecció, conservació i millorament, s'estableixen les següents zones:

- PEIN Alta Garrotxa (clau 6)
- PEIN Peña-segats de la Muga (clau 7)
- Zona forestal (clau 8)
- Zona forestal sense protecció (clau 9)
- Agrícola (clau 10)
- Reserva natural de la Muga (clau 11)
- Geozona (clau 12)
- Zona dels horts (clau 13)

La delimitació de les diferents zones es defineix en la documentació gràfica d'aquest Pla.

Article 96. PEIN de l'Alta Garrotxa (clau 6)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a PEIN de l'Alta Garrotxa.

La delimitació de l'ENP és l'aprovada definitivament mitjançant l'Acord de Govern de 2 de novembre de 2004 (Resolució MAH/3159/2004).

Cal dir que dita delimitació, però, ha estat modificada en la zona de contacte amb el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa per incorporar la delimitació definitiva recollida al Decret 41/2008, de 26 de febrer, de modificació dels límits del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, de declaració de reserves naturals parcials i de concreció topogràfica de l'àmbit territorial del Parc Natural i de les seves reserves naturals.

La normativa urbanística d'aplicació per aquesta clau serà la que resulti de les normes especials de protecció del medi natural i del paisatge de l'Alta Garrotxa (DOGC 2166 de 9.02.1966),. Així com també les directrius de gestió de Natura 2000, aprovades el 5 de setembre 2.006 (DOGC 4735 de 6.10.2006).

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta i la restauració si s'escau dels sistemes naturals, la diversitat biològica i el paisatge.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES

Els que es defineixin en el corresponent Pla especial urbanístic PEIN Alta Garrotxa.

Article 97. PEIN Peña-segats de la Muga (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a PEIN Peña-segats de la Muga.

El pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Peña-segats de la Muga es va aprovar per l'Acord de Govern de 25 de setembre de 2001 (Resolució de 9 d'octubre de 2001, DOGC núm. 3504, de 31.10.2004).

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta i la restauració si s'escau dels sistemes naturals, la diversitat biològica i el paisatge.

La normativa urbanística d'aplicació en aquesta clau serà la que resulti del Decret 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprova el PEIN i a les directrius de gestió de Natura 2.000 mentre no s'aprovi el pla especial corresponent.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES:

Els que es defineixin en el corresponent Pla especial urbanístic PEIN Penya-segats de la Muga

Article 98. Zona forestal (clau 8)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els espais forestals d'interès específic del terme municipal.

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la conservació dels seus valors naturals i paisatgístics, de manera compatible amb l'aprofitament ordenat del seus recursos i el desenvolupament de l'ús públic.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES

Es prohibeixen totes aquelles construccions que no siguin pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal. Es permeten les actuacions previstes en les masies incloses en el catàleg de masies i cases rurals.

La tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, estan regulades per la legislació sectorial vigent: Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i Ley 43/2003, de 21 de novembre, de Montes.

Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.

Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública. Es limita la obertura de nous camins només per possibilitar la seva explotació agrària i l'accés dels equips d'emergència i per control d'incendis.

Es permetrà la millora i condicionament dels accessos existents. Aquestes actuacions hauran de ser autoritzades per l'ajuntament i serà necessari la presentació d'un projecte d'integració i impacte paisatgístic de l'actuació a portar a terme

S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

Article 99. Zona forestal sense protecció (clau 9)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els espais forestals sense protecció del terme municipal. Es tracta d'unes zones que antigament havien estat agrícoles i que amb l'abandonament del món agrícola s'han convertit en zones forestals.

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és possibilitar l'explotació agrícola d'aquestes zones, amb l'objectiu de recuperar una de les activitats econòmiques del municipi.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES

Es prohibeixen totes aquelles construccions que no siguin pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal. Es permeten les actuacions previstes en les masies incloses en el catàleg de masies i cases rurals.

La tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, estan regulades per la legislació sectorial vigent: Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i Ley 43/2003, de 21 de novembre, de Montes.

Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.

Es permetrà la millora i condicionament dels accessos existents. Aquestes actuacions hauran de ser autoritzades per l'ajuntament i serà necessari la presentació d'un projecte d'integració i impacte paisatgístic de l'actuació a portar a terme

S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

En el moment en que s'hagi produït la transformació d'aquests sòls amb sòls agrícoles la normativa aplicable serà la corresponent al tipus de sòl en Clau 10.

Article 100. Agrícola (clau 10)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els espais agrícoles sense protecció del terme municipal

2. OBJECTIUS.

L'ús global o principal és l'ús agrícola o ramader. Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES

Es consideren igualment admissibles, en tant que usos específics:

- a) les activitats ramaderes
- b) els conreus agrícoles intensius o extensius, de rec o de secà;
- d) el magatzem agrícola i les activitats d'agroelaboració
- e) les masies existents i incloses en el catàleg de masies i cases rurals.
- f) les activitats turístiques rurals a partir exclusivament de la rehabilitació de construccions existents.
- g) les instal·lacions hípiques;
- h) les activitats de lleure i educació mediambiental;
- i) els vivers
- j) els centres de jardineria.
- k) càmpings i caravànings només en les zones específiques que aquest pla autoritza.
- l) activitats o equipaments d'interès públic
- m) activitats extractives

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1 Per aixecar noves edificacions vinculades a l'explotació agrícola s'hauran de complir les condicions fixades en els articles 95 i següents d'aquesta normativa.

2 Les masies i cases rurals ja existents que s'inclouen en el Catàleg, podran rehabilitar-se i ampliar-se, per una sola vegada, sense que el volum ampliat pugui sobrepassar el 20% del volum construït a la data de l'aprovació inicial d'aquest Pla; en absència del catàleg el percentatge màxim de les ampliacions es considerarà en funció de la necessitat de l'ús que es proposi i de les característiques de l'edificació.

3 Els centres de jardineria estan sotmesos a prèvia llicència d'activitat i han de complir les següents condicions:

- a) Els centres de jardineria només s'admeten com a activitat annexa a un mas o casa rural inclosa en el catàleg de masies i cases rurals, o com a resultat de la reconversió de granges obsoletes. Les instal·lacions ocuparan sòls adjacents a l'edificació principal o, els ocupats per la granja obsoleta.

- b) Han d'acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, que adquirirà la condició de mínima i indivisible en el municipi
- c) Han d'acreditar les superfícies mínimes per a cada tipus de construcció que contingui el centre (hivernacle, magatzem, etc.)
- d) La part de la finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terrenys quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a finca indivisible.
- e) El centre no causarà perjudici a les finques limítrofes.
- g) La superfície de venda del centre no superarà els 1.000 m²
- h) Els centres hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de venda.
- i) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m en una sola planta baixa.
- j) Les edificacions es consideraran a tots els efectes com a magatzems agrícoles i es regularan segons la normativa específica d'aquests.
- k) com a mínim el seu perímetre exterior estarà situat a 100 metres de la llera de la Muga

4 Les edificacions i altres construccions destinades o vinculades a activitats pecuàries que hagin cessat en el seu funcionament hauran de trobar-se en estat de seguretat, salubritat i ornat públic. L'Ajuntament manarà les mesures necessàries en forma d'ordre d'execució o declaració de ruïna.

5 Els tancaments de finques es regulen segons l'article 82 d'aquesta normativa urbanística

Article 101. Reserva natural de la Muga (clau 11)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a Reserva Natural de la Muga d'acord amb el Decret 123/1987 de 12 de març, amb la finalitat de protegir la llúdriga. Per tant, la seva regulació pot remetre, si escau, a les mesures que fixa l'Ordre MAB/138/2002, de 22 de març, per la qual s'aprova el Pla de conservació de la llúdriga que poden complementar la normativa de protecció de domini públic hidràulic. Aquesta zona forma part alhora de l'espai del PEIN "Alta Garrotxa" i de la Xarxa Natura.

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta i la restauració si s'escau dels sistemes naturals, la diversitat biològica i el paisatge.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES:

Els que es defineixen per l'espai del PEIN "Alta Garrotxa i Xarxa Natura 2000.

Així mateix, amb l'objectiu de protegir la llúdriga, és d'aplicació en aquesta clau el que disposa l'ordre MAB 138/2002 de 22 de març, per la qual s'aprova el Pla de conservació de la llúdriga.

Article 102. Geozona (clau 12)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona es situa al límit nord-est del terme municipal, i es tracta d'un espai amb unes característiques geològiques de gran interès.

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta i la restauració si s'escau de les característiques geològiques, els sistemes naturals, la diversitat biològica i el paisatge.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES:

Es prohibeixen els treballs de rompuda, explanació o abancament

Es prohibeixen les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures.

S'admeten les obres de rehabilitació orogràfica quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.

Es prohibeixen els moviments de terres que puguin comportar riscos d'acceleració artificial de l'erosió, especialment en aquells terrenys que, per llurs característiques de pendent o altres, resulten més vulnerables, com és el cas dels careners i les torrenteres.

Es prohibeixen les intervencions relatives a la construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de les carreteres o d'entreteniment de l'obra pública. Es limita la obertura de nous camins només per a accedir els equips d'emergència i per control d'incendis.

Es permetrà la millora i condicionament dels accessos existents. Aquestes actuacions hauran de ser autoritzades per l'ajuntament i serà necessari la presentació d'un projecte d'integració i impacte paisatgístic de l'actuació a portar a terme

S'admet l'explotació forestal selectiva i controlada, sempre que no suposi la desforestació o augmenti el perill d'erosió del sòl.

Article 103. Zona dels horts (clau 13)

1. DEFINICIÓ

Es tracta de la franja de sòl no urbanitzable situada entre el nucli històric i el riu la Muga, afectada per les línies d'inundabilitat de la Muga i per les franges de preservació dels valors naturals de l'entorn del riu Muga.

2. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta de l'ús d'hortes. Els altres usos complementaris i construccions es definiran en el corresponent pla especial urbanístic.

3. USOS I ACTIVITATS COMPATIBLES:

Els que es defineixin en el corresponent Pla especial urbanístic. El Pla especial haurà de condicionar els usos d'aquesta zona als permesos dins el sistema hídric (Q100), ja que gairebé la totalitat de la seva superfície es troba dins d'aquesta franja.

CAPÍTOL V.- ÀMBITS EN SÒL NO URBANITZABLE

Aquest Pla preveu la delimitació de dos espais exclusius per la implantació de l'ús de càmping, i un per a la implantació de la EDAR municipal. Les fitxes de cadascun d'aquests espais són les següents:

Article 104. PEU CÀMPING LA FRADERA

PEU CÀMPING LA FRADERA	
Objectius	Ordenació de l'àmbit del càmping La Fradera, objecte de planejament mitjançant l'establiment de les zones d'accés, d'acampada, de serveis, de bungalows, de pràctica d'esports a l'aire lliure, i d'altres necessàries per al funcionament del càmping Ordenació dels elements edificadors de la finca i concreció del seu sostre Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de l'ampliació del càmping actual i de les edificacions que es desenvolupin
Superfície de l'àmbit	3,11 Ha (1,28 Ha existents + 1,83 Ha d'ampliació)
Usos admesos	càmping

CVE-DOGC-A-15037054-2015

Ordenació zonificació	i	La que estableixi el Pla Especial Urbanístic
Condicions específiques l'edificació	de	<p>La volumetria i tipologia de les edificacions reflectirà la seva condició d'aïllada, i s'ajustarà als criteris objectius d'integració a l'entorn</p> <p>Les cobertes hauran d'ésser de teula ceràmica amb inclinació compresa entre el 25 % i el 30%. Pel cas dels porxos i magatzems de maquinària i manteniment s'admet la utilització de coberta de planxa metàl·lica d'aspecte similar</p> <p>Els acabats de façana estaran inclosos entre els següents:</p> <p>Fàbriques de pedra natural vista del país</p> <p>Arrebossat vist de calç</p> <p>Arrebossats pintats o amb color incorporat a la seva massa en les gammes de terres.</p>
Obligacions		<p>L'ordenació i el desenvolupament del pla especial s'establirà en concordança amb els resultats dels estudis de simulació hidràulica desenvolupats en el marc dels treballs redactats per l'ACA per a la "Planificació de l'espai fluvial de la conca de la Muga" (PEF Muga) i els estudis de simulació hidràulica del rec que travessa el sector. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del riu La Muga per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua.</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec mantenint una amplada mínima de 4 metres.</p> <p>L'inici de les obres estarà condicionat a l'autorització de l'ACA, que haurà de sol·licitar el promotor aportant el projecte constructiu</p> <p>S'aplicaran les mesures descrites en l'estudi d'impacte ambiental i en l'estudi d'impacte paisatgístic</p>
Càrregues urbanístiques		Millora del camí des del Càmping La Fradera fins a La Resclosa
Mesures ambientals		<p>Els plans especials per a la implantació del càmping s'haurà de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental, moment en el qual es valoraran les mesures ambientals que et detallen a continuació:</p> <p>Serà imprescindible la redacció d'un informe ambiental que valori la possible afectació sobre l'entorn de la implantació de la futura activitat així com un Estudi d'Integració i Impacte</p>

CVE-DOGC-A-15037054-2015

	<p>Paisatgístic.</p> <p>Caldrà deixar una franja lliure de 10 metres en tot el límit del sector que limiti amb bosc de ribera ja sigui a l'entorn de la Muga o del rec de Can Geli.</p> <p>Només es podran plantar en la zona del càmping espècies arbòries i arbustives autòctones i està totalment prohibit la utilització d'espècies invasores o colonitzadores considerades com a exòtiques d'acord amb el reial decret 1628/2011 de 14 de novembre, pel qual es regula la llista i el catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.</p>
--	---

Article 105 PEU Edar

PEU EDAR	
Objectius	<p>Ordenació de l'àmbit de l'estació depuradora d'aigües residuals del municipi.</p> <p>Ordenació dels elements edificadors de la finca i concreció del seu sostre.</p> <p>Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les edificacions que es desenvolupin.</p>
Superfície de l'àmbit	1.680,00 m ²
Usos admesos	l'estació depuradora d'aigües residuals del municipi
Zonificació	Sistema tècnic (T3 Depuració)
Ordenació	La que estableixi el Pla Especial Urbanístic
Condicions específiques de l'edificació	<p>La volumetria i tipologia de les edificacions reflectirà la seva condició d'aïllada, i s'ajustarà als criteris objectius d'integració a l'entorn.</p> <p>Els acabats de façana estaran inclosos entre els següents:</p> <p>Fàbriques de pedra natural vista del país</p> <p>Arrebossat vist de calç</p> <p>Arrebossats pintats o amb color incorporat a la seva massa en les gammes de terres.</p>
Obligacions	<p>L'ordenació i el desenvolupament del pla especial s'establirà en concordança amb els resultats dels estudis de simulació hidràulica desenvolupats en el marc dels treballs redactats per l'ACA per a la "Planificació de l'espai fluvial de la conca de la Muga" (PEF Muga) i els estudis de simulació hidràulica del rec que travessa el sector. A més a més, també estarà condicionat al nou estudi de simulació hidràulica. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del riu La Muga per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la</p>

	<p>Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua.</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec mantenint una amplada mínima de 4 metres.</p> <p>L'inici de les obres estarà condicionat a l'autorització de l'ACA, que haurà de sol·licitar el promotor aportant el projecte constructiu</p> <p>S'aplicaran les mesures descrites en l'estudi d'impacte ambiental i en l'estudi d'impacte paisatgístic</p>
Càrregues urbanístiques	
Mesures ambientals	<p>Els plans especials per a la implantació de l'EDAR s'haurà de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental</p> <p>Serà imprescindible la redacció d'un informe ambiental que valori la possible afectació sobre l'entorn de la implantació de la futura activitat així com un Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic.</p> <p>Caldrà deixar una franja lliure de 10 metres en tot el límit del sector que limiti amb bosc de ribera a l'entorn de la Muga.</p> <p>No hi podrà haver-hi cap mena d'afectació del "morro" de roca present dins el sector.</p> <p>Només es podran plantar per l'enjardinament dins la parcel·la espècies arbòries i arbustives autòctones i està totalment prohibit la utilització d'espècies invasores o colonitzadores de creixement ràpid considerades com a exòtiques d'acord amb el reial decret 1628/2011 de 14 de novembre, pel qual es regula la llista i el catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.</p> <p>Aquesta documentació s'haurà d'incorporar en l'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic.</p>

TÍTOL VII: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Article 106. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

1 El paisatge que conforma el municipi de Sant Llorenç de la Muga es defineix pel seu nivell de qualitat ambiental, i com a tal, aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

2 La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

3 La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic.

Article 107. Carta del paisatge del municipi.

1 D'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'ajuntament podrà tramitar una carta del paisatge per a acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge o que tinguin per objectiu posar en valor per a la seva difusió i coneixement els aspectes mediambientals, culturals, o educatius de la natura.

2 El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge de les comarques gironines que ha aprovat el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Article 108. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques

1 A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

2 En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, anivellaments, murs, talcs d'arbrat, o altres que comportin un impacte negatiu en la percepció del paisatge de l'entorn a on es situïn.

3 La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

4 L'ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat, a l'execució subsidiària de les obres amb càrrec a la propietat en el seu cas, i a les sancions corresponents.

Article 109. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions

A fi de preservar la imatge del paisatge urbà, totes les instal·lacions i serveis urbanístics es soterraran. En les zones ja consolidades, es soterraran les línies dels serveis en el cas d'obres de reurbanització.

Article 110. Façanes i mitgeres

1 De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

2 Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació, no admetent-se la col·locació d'equips d'aire condicionat a la façana principal, així com tampoc antenes parabòliques.

3 Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

4 L'ajuntament podrà fixar les mesures adients pel compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

5 Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Article 111. Publicitat

1 La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent llicència municipal. No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

2 L'ajuntament podrà revocar l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

3 Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

TÍTOL VIII - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEGS

CAPÍTOL I - CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

SECCIÓ 1. ASPECTES GENERALS

Article 112. Definició

1. Aquest Pla inclou el catàleg de béns que cal protegir d'acord amb el que preveu l'article 71 de text refós de la Llei d'urbanisme, que juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del pla.

2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de Sant Llorenç de la Muga, el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places i espais naturals que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. El catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits:

- Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN): S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte d'especial protecció pel seu interès cultural, de caràcter nacional.

- Béns d'Interès Arquitectònic, Arqueològic, Històric o Paisatgístic (BCIL): S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter local, així com els indrets d'interès paisatgístic propi com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació.

Article 113. Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en el Catàleg i, per tant, mereixedores de protecció, estan obligats a conservar-los en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic.

2. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i d'ornat de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.

3. Els propietaris de l'immoble en el qual hi hagin elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc ni realitzar-hi reparacions o

reformes sense l'autorització de l'Ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.

4. Quan en el curs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho immediatament a l'Ajuntament i podran ser d'immediata aplicació els efectes de suspensió de llicència.

5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament en la qual es determinarà per a cada actuació els elements que cal preservar i protegir.

6. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin per a la protecció dels béns culturals o del patrimoni històric artístic, hi són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

Article 114. Normes de protecció en relació als edificis, conjunts i béns immobles

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.

2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.

3. En les edificacions incloses en aquest apartat no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements edificadors i estructurals definitoris dels seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum; es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.

4. Hauran de respectar-se les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

Article 115. Intervenció en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents part diferenciades que els componen, 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. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba.

SECCIÓ 2. RELACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR

Article 116. Catàleg

1. El catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Nivell 1- Els BCIN. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni històric espanyol.

- Nivell 2- Els BCIL. Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al catàleg.

2. Queden inclosos en el catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir	Nivell
TERME MUNICIPAL	
P1 Torre de Guaita	1
P2 Casa Cadamont	2
P3 El molí de la Cadamont	2
P4 Ermita de Palau	2
P5 Ermita de Sant Antoni	2
P6 Pont de Sant Antoni	2
P7 Pont vell	2
P8 Sistema de Regadiu	2
P9 Capella de St. Jordi	2
P10 El pou de Glaç	2
P11 La font del Lleó	2
P12 La font Fradera	2
P13 La font de Palau	2
P14 La font de la Muntada	2
P15 La font Pudosa	2
P16 La font de la Palanca	2
P17 L'oratori de St. Ponç	2
P18 Les mines de Montdavà	2
P19 El monòlit de St. Sebastià	2
P20 Plataners de la font Pudosa	2
P21 Plataner de la font de Palau	2

SÒL URBÀ	
EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC	
1 Castell de Sant Llorenç de la Muga	1
2 Sínia	2
3 Carrer del Barri	2
4 Portal de Dalt. Fortificacions de St. Llorenç de la Muga	1
5 Portal mitger	2
6 Torres circulars de la muralla de St. Llorenç de la Muga	2
7 Torres quadrades de la muralla de St.	2

Llorenç de la Muga	
8 Pou del C/ Nou	2
9 Església de St. Llorenç de la Muga	2
10 Torre	2
11 Torre d'en Farlingu i muralla	2
12 Font de la Plaça de Baix	2
13 Portal de Baix. Fortificacions de St. Llorenç de la Muga	1
14 Molí	2
15 Capella de St. Andreu	2
16 Cementiri	2
17 Font del Turó	2
18 Nucli de St. Llorenç de la Muga	2
19 Sistema de regadiu	2
20 Rentador	2
21 La Carbonera	2
22 Societat La Fraternitat	2

Article 117. Condicions d'aquest elements catalogats

1. Condicions d'edificabilitat.

a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que determini el catàleg i al previ vist i plau dels SSTT de l'Ajuntament.

b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determinen les NNSS, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) Aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció.

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) Es podran autoritzar obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements que no desvirtuïn les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

TÍTOL IX .- PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I.- PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS. TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ.

Article 118. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Article 119. Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són els següents:

a) Edificació alineada a vial: Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçària reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

b) Edificació aïllada: Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçària màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a l'indars.

2. Dins de cada una de les zones que determina el POUM es fixen els paràmetres d'aplicació en relació a la parcel·la i en relació a l'edificació, i adequats al tipus d'ordenació que correspon a cada zona.

CAPÍTOL II.- DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA I L'EDIFICACIÓ.**Article 120. Parcel·la i solar**

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl, edificable o no, que constitueixi una unitat registral.

2.- Perquè una parcel·la tingui la condició de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 20 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, així com les condicions de superfície estipulades en aquest Pla d'ordenació urbanística Municipal.

Article 121. Forma i límits de la parcel·la

1.- Front de parcel·la: es la partió o límit de la parcel·la amb el carrer. Tindran aquesta consideració tots els límits de la parcel·la als diferents carrers o vials.

2.- Fondària de parcel·la: s'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

3.- Laterals de parcel·la: són els límits que no donen al carrer i són partió amb altres parcel·les.

Article 122. Terreny natural i pendent de la parcel·la

1. A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat.

2. En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reproduïx el perfil del terreny natural, en funció de la prolongació dels perfils dels terrenys confrontants i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics a escala 1/1000 d'aquest POUM.

3. Tindrà la consideració de pendent de la parcel·la, la secció del terreny natural traçada des del centre geomètric de la planta baixa de l'edificació, en la direcció de la màxima pendent del terreny (perpendicular a les corbes de nivell), i en el tram que ha d'ocupar l'edificació incloent els porxos i/o terrasses frontals.

Article 123. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant la seva superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

2. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. El incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.

3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, que s'adeqüin a les condicions establertes en la transitòria primera d'aquesta normativa.

Article 124. Façana mínima

1. És la distància mínima d'alineació de vial o front de parcel·la, que ha de tenir una parcel·la per esser edificable.

2. Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, caldrà que aquesta condició es compleixi en la suma de les dos façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que l'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Article 125. Segregació de parcel·les

1. Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificar.

2. No es podran segregar porcions de parcel·les ja edificades, inclús amb llicències atorgades amb anterioritat a aquest POUM, quan per la concessió de la llicència per a construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte el còmput de l'edificabilitat sobre la seva superfície total.

Article 126. Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat.

1.- Índex d'edificabilitat brut o sectorial: L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

2.- Superfície de sostre edificable: La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establert a l'article d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

3.- Densitat d'habitatges: La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

En el sòl urbà consolidat, és el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en cada solar, en relació al sostre destinat a l'ús d'habitatge.

Article 127. Delimitació de les diferents plantes de l'edificació

1.- Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalada la normativa per a cada tipus d'ordenació. Té aquesta

consideració la planta de l'edifici amb relació més directe amb el carrer o terreny confrontant, i es l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, l'alçària útil mínima permessa de la planta baixa serà de 3,00 metres (antic article 27)

2.- Planta soterrani: És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però sí en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament als efectes del còmput de superfícies i exigències del Decret d'habitabilitat. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics. Les plantes soterranis, amb l'objecte d'adaptar-se millor al terreny, podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa sempre respectant les distàncies mínimes a carrer i a veïns. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3,00 metres. (antic article 28).

3 - Planta pis: S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa. Les plantes pis tindran una alçària lliure interior mínima de 2,70 metres, excepte les dedicades a aparcament que serà de 2,20 metres (antic article 29)

4.- Planta golfes: S'entendrà per planta golfes aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada tres metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dona front. Aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent. La superfície d'aquesta planta golfes no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,90 metres sí computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

5.- Coberta de l'edificació:

1 .Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 60 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, antenes, parabòliques i claraboies dels celoberts, plaques solars; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçària màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire. A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30º aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçària reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua.

CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 128. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial.

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació:

fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes i alçària reguladora màxima. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Article 129. Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Article 130. Alçària reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del punt de referència de l'alçària reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Article 131. Regles sobre determinació d'alçàries

Determinació del punt de referència de l'alçària reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola. Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçària en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Article 132. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçàries, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana a carrer.

Article 133. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.
2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.
3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Article 134. Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçària màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Article 135. Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable. Sempre que la regulació de cada clau no especifiqui el contrari, els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
2. S'admeten només cossos sortints oberts.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,70 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita com a vol màxim el 10% de l'amplària del vial, amb un màxim de vol de 80 cm
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

Article 136. Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, i d'altres similars no podran volar més del 5% de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 15 cm, en la planta coberta, el ràfec i la gàrgola podran volar 50 cm.

CAPÍTOL IV.- REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 137. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre

màxim de plantes, alçària reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Article 138. Ocupació màxima de parcel·la

1. L'índex d'ocupació màxima de la parcel·la, serà la que s'indiqui en cada clau en concret. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de la parcel·la.

Article 139. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la. Són permesos els element d'accés a l'habitatge com a rampes i passeres i no comptabilitzaran ni com a ocupació ni com a edificabilitat. En el documentació del projecte d'edificació corresponent caldrà incloure la seva adequació i/o enjardinament proposat. Els projectes de nova construcció hauran d'incorporar topogràfic on es detalli l'arbrat existent.

Article 140. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny natural

1. Tindrà la consideració de planta soterrani la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre de la cota de terreny natural. La part de planta semi-enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
2. El soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns fixades per a cada zona.
3. S'exclouen les rampes de garatge d'aquesta obligació de separació mínima a límits veïns. Així mateix es podrà adossar a la mitgera veïna el soterrani o part del mateix que tingui la conformitat per escrit del propietari veí.

Article 141. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny natural

Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Article 142. Alçària reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny natural

1. L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.
2. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.
3. Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.
4. Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1,50 m. del terreny natural.
5. Tota construcció incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un pla paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1'50 mts.

6. En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui. La diferència de cota entre les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa no podrà ésser superior a 1,50 m.. El forjat situat per damunt o per dessota d'aquesta alçada de 1,50 m., amb relació al que s'estableixi com a planta baixa, tindrà la consideració de planta primera o planta soterrani respectivament.

7. L'escalonament de les plantes per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a la visualització d'un planta més de les permeses dins la zona.

8. L'excavació de la planta soterrani, per sota la planta baixa tampoc podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i únicament podrà ésser aparent en tota la seva alçada l'entrada i la porta de garatge, que es col·locarà en un lateral de la parcel·la.

9. La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

10. Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

Article 143. Separacions mínimes i tanques

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els soterranis. Els ràfecs i cossos sortints podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm. En general, i si les claus específiques no diuen altre, les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. Es prohibeixen les gelosies. En els casos en que la cota natural del terreny se situï a més de 2 metres del nivell del vial, es podrà escalonar el mur amb un altre mur d'alçada màxima 1,2 m separat com a mínim 1 m del vial.

2. En el cas que les tanques es realitzin amb arbrat, aquest s'haurà de disposar a una distància dels límits de parcel·la superior a la meitat de l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult.

Article 144. Adaptació topogràfica del terreny

1. En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars veïns no podran modificar en més o menys 1 m. el nivell del terreny natural.

A partir d'aquesta separació de 3 m. dels llindars veïns, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més de 1,50 m. per damunt ni a 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,70 m., ni donar l'aparença d'una planta mes a

l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta, regulada en l'article 148 d'aquesta normativa.

Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,80 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit

Els talussos d'anivellament per l'enjardinament de la parcel·la no podran superar el 30% de pendent i una alçada de 1,50 m., i respectaran una distància mínima entre ells de 3 m.. Aquests talussos es podran estabilitzar amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

S'admet en substitució dels talussos, l'ús de murs de pedra seca autoportants amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona, fins a una alçada màxima de 1,50 m. Queda prohibit l'ús de esculleres, pedruscalls o rocalles per a l'execució d'aquests talussos o en substitució dels murs de pedra.

2. El projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establir a l'esmentat article 148, es mesurarà a partir de la planta baixa.

CAPÍTOL V: ELS PARÀMETRES DELS USOS I ACTIVITATS:

SECCIÓ 1ERA - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Article 145. Classes d'usos:

1. Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

Són usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

2. Per raó de la seva vinculació es consideraran els usos com a principals o complementaris.

L'ús complementari només es podrà autoritzar sempre que es doni prèvia o simultàniament l'ús principal al que acompanya.

3. Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.

c) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4. Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Article 146. Definició dels usos

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1. Usos residencials :

1.1. Habitatge. Es el referent a l'allotjament familiar, incloent el destinat a l'allotjament turístic, i es distingeix entre ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb edifici i accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.2. Apartament turístic. Es el que correspon als establiments o habitatges que es destinen a allotjament temporal d'acord amb el Decret 183/2010 d'establiments d'allotjament turístic.

1.3. Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.4. Habitatge dotacional. Es el regulat en el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya i que compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.5. Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

1.6. Hotelers. L'ús hotelers correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal dins establiments hotelers d'acord amb les definicions incloses en el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.

1.7. Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

1.8. Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara establiments de càmpings en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal, d'acord amb les definicions incloses en el Decret 183/2010 d'establiments d'allotjament turístic.

S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

2.- Usos terciaris

2.1. Oficines.- L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

2.2. Petit comerç.- L'ús comercial compren els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que son a l'exterior o al interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o a l'engròs. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a ús de petit comerç el que s'exerceix en establiments comercials petits que tenen una superfície de venda inferior a 800 m²

2.3. Restauració.- Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

2.4. Recreatiu.- Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

3.- Usos Industrials i logístics

3.1. Taller artesanal.- Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.2. Taller petit.- Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m² de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients per tal que resultin

compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencials en plantes baixes o edificis colindants al mateixos.

3.3. Taller industrial.- Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotel·ler.

3.4. Industrial.- Comprèn les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La definició de categories, situació i compatibilitats amb l'ús d'habitatge, s'especifica en els articles 155 i següents.

4.- Usos d'equipaments i serveis tècnics

4.1. Docent.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

4.2. Sanitari i sociosanitari.- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

4.3. Esportiu.- L'ús esportiu comprèn la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.4. Sociocultural.- L'ús sociocultural comprèn les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars.

4.5. Religios.- Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

4.6. Públic administratiu.- L'ús comprèn les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

4.7. Proveïment i abastament.- Comprèn les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

4.8. Tanatori

4.9. Cementiri

4.10. Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

4.11. Gasolineres.- Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

4.12. Aparcament .- Comprèn l'ús d'aparcament, quant comporta una activitat específica o ús principal en un edifici. No s'inclou en aquesta regulació l'aparcament complementari i/o obligatori a altres usos, que ve regulat amb aquests.

4.13. Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1. Agrícola.- Comprèn les activitats pròpies de l'explotació dels camps, conreus i hortes agrícoles. Inclou l'explotació de les plantacions arbrades de ràpid creixement situades en àrees no boscoses

5.2. Ramader.- Comprèn les activitats lligades a l'explotació ramadera, pròpies del sòl no urbanitzable.

5.3. Forestal.- Comprèn les activitats de l'explotació forestal dels boscos.

5.4. Extractiu.- Compren les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorreres i canteres.

5.5. Ecoturisme, educació en el lleure. Comprèn les activitats pedagògiques i de lleure a l'aire lliure lligades al territori i al medi ambient.

Article 147. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les previsions del Pla.

Només es podran autoritzar com a usos provisionals els previstos en l'art. 53 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2. Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres provisionals hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

Article 148. Usos disconformes.

Els usos preexistents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en el règim de disconformitat o fora d'ordenació previstos en els articles (articles referent obres disconformes i fora d'ordenació)

SECCIÓ 2ona - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Article 149. Regulació de les activitats

Els usos admesos dins cada una de les zones d'aquest POUM, es fixen en la regulació de cada una d'elles, a partir de la definició genèrica d'usos que es conté en l'art.152; no obstant totes les activitats que per les seves característiques poden ocasionar molèsties als veïns, o bé que de forma general estan sotmeses a la Llei 20/2009, de control i prevenció ambiental de les activitats i al seu reglament, quedaran limitades a les activitats, intensitat d'ús que es regulen a l'Annex 2 d'aquesta normativa, a partir de la classificació establerta en els annexes de l'esmentada llei.

La regulació específica i condicions d'autorització per a les activitats que ocasionen molèsties i l'ajuntament estimi necessari, es podrà fixar mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos residencials.
2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el emplaçament en que es situï.

SUBSECCIÓ 1era.- REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Article 150. Definició, característiques i vinculació registral.

1. S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2. S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda dels vehicles.

3. Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 5,00 x 2,50 m. (permetent els pilars dins d'aquestes mesures).

4. Les places d'aparcament mínimes obligatòries que es fixin en els projectes tècnics per complir els anteriors estàndards s'hauran de vincular registralment als habitatges o establiments de nova construcció o rehabilitació, estiguin o no situats a la mateixa parcel·la o solar, el que s'haurà de justificar en el moment de sol·licitar-se la llicència de primera ocupació o la llicència d'obertura o ambiental corresponent.

Article 151. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.
Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest Pla i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat per tal de facilitar la seva integració en el paisatge urbà del municipi. Les previsions mínimes de places d'aparcament, estan concretades en capítol cinquè de l'annex 1 d'aquesta normativa.

Article 152. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.

1. S'exceptuen de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament les rehabilitacions d'edificis existents, i el petit comerç situats en les zones del conjunt històric amb clau 1 i 2 i les rehabilitacions d'edificis existents en altres zones que per les característiques del edifici i del solar no permeti la seva ubicació.

2. Per a es zones de nucli històric (clau 1) i extensió del nucli històric (clau 2) en els solars que per la seva configuració i escassa dimensió no permetin enquibir la rampa i els aparcaments en el soterrani, l'aparcament es podrà situar en planta baixa, i/o en un altra emplaçament proper, i no serà obligatòria la reserva en cas que el nombre de places sigui igual o inferior a 4.

3. En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries, o la seva ubicació en un altre terreny proper.

SUBSECCIÓ 2ona – ÚS DEL SUBSÒL

Article 153. Regulació del subsòl

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes de transformació o utilització del subsòl, per a construcció d'obres, enderroc de les existents o instal·lació de serveis en el mateix.

Article 154. Interès públic del subsòl.

1. Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, la utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

2. La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

3. La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatibles amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en l'article següent:

4. Per dessota la fondària vertical màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació

d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà minvament de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

Article 155. Aprofitament urbanístic del subsòl

1. Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran a l'establert dins cada zona.

S'autoritzaran en el subsòl tots els usos que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent, en quant a garantir la seguretat i salut de les persones. No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.

2. Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de dos plantes amb una fondària màxima de 7,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, i sempre que no afecti a infraestructures existents i/o planejades.

3. En cas de no venir regulat específicament en la zona corresponent, s'admetrà una ocupació addicional del subsòl fins un percentatge del 30% de l'ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant (es a dir en cas d'una ocupació màxima admesa sobre rasant del 30%, s'admetria una ocupació del subsòl del 39%). En cas d'edificacions amb alineació a vial s'admetrà una profunditat edificable del subsòl del 30% addicional a la profunditat de la planta baixa (es a dir en cas d'una profunditat edificable de 20 m. en planta baixa s'admetrà una profunditat edificable en el subsòl de 26 m.).

4. En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen les rampes de garatge d'aquesta obligació de separació mínima a límits veïns. Així mateix es podrà adossar a la mitgera veïna el soterrani o part del mateix, que tingui la conformitat per escrit del propietari veí

5. El subsòl dels terrenys destinats a sistemes es podrà destinar a altres usos compatibles amb la funcionalitat del sistema (aparcament, etc), sempre que així es reconegui en el present POUM i/o en el planejament derivat.

DISPOSICIONS:

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que la seva superfície sigui com a mínim del 50% d'aquesta i la parcel·la estigui escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del pla parcial aprovat o altre document oficial que donà lloc a la seva parcel·lació.

Segona: Atorgament de llicències dins àmbits de polígons d'actuació

Dins l'àmbit delimitat pels polígons d'actuació urbanística, es podrà seguir atorgant llicències d'edificació, sempre que la finalitat de la delimitació estigui motivada per l'acabament o millora de les obres d'urbanització.

Tercera: Telecomunicacions

Mentre no s'aprovi un Pla Especial de Telecomunicacions es podran autoritzar antenes sempre que es compleixin les condicions ambientals i de salubritat, en les àrees urbanes i urbanitzables destinades als sistemes d'espais lliures, equipaments i de comunicacions, així com a les zones urbanes i urbanitzables destinades a usos d'activitats econòmiques, industrials i comercials. Així mateix es podran autoritzar antenes en sòl no urbanitzable seguint el procediment previst a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, o altres disposicions que el puguin substituir.

Les antenes instal·lades es podran mantenir mentre no es redacti el Pla Especial, i s'hauran de treure sense dret indemnitzatori, en el cas que així ho estableixi el Pla Especial.

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Les referències a la legislació urbanística i sectorial quedarà automàticament substituïda per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Primera

Queda derogat el Pla general d'ordenació urbana vigent en el moment de publicació d'aquest POUM.