

MEMÒRIA

ASPECTES GENERALS

OBJECTIU DEL TREBALL I MOTIUS DE LA REVISIÓ

El present text refós s'adapta a les modificacions proposades en sòl urbà i sòl no urbanitzable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 7 d'abril de 2004.

El present P.O.U.M. està format per la memòria, on es justifica el procés de la seva redacció i on es posa de manifest el model adoptat, detallant les seves característiques, pels plànols d'informació i d'ordenació on, a les diferents escales requerides, s'exposen gràficament els estudis i les propostes del planejament, per la normativa urbanística que regula el règim jurídic del sòl, els aprofitaments urbanístics dels diferents sectors i àmbits, les condicions d'ordenació de les diferents zones..., pel catàleg de béns a protegir, per l'agenda i l'avaluació econòmica que avalua els costos de les previsions del Pla i el seu finançament i per l'estudi d'impacte ambiental que, en aquest cas i per les actuacions al costat d'un espai protegit, és la documentació mediambiental requerida.

Les vigents NNSS d'Esponellà varen ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 20 de setembre de 1989; varen substituir a una Delimitació del Sòl Urbà que havia estat l'ordenació vigent fins aquell moment.

El present P.O.U.M., revisió de les NNSS, parteix de les determinacions del planejament vigent incorporant-hi nous objectius i amb la voluntat de corregir-ne aquells aspectes que puguin haver quedat desfasats o que s'hagin demostrat poc adequats per donar resposta a les necessitats del municipi.

Finalment el nou Pla permetrà adequar i millorar l'instrument urbanístic. Ja que actualment l'Ajuntament disposa d'una base cartogràfica digital elaborada per l'Institut Cartogràfic (escala 1/1.000) que constitueix un punt de partida adequat per a la redacció del planejament amb un major grau de precisió. De la mateixa manera pel que fa a la base general a escala 1/5.000.

La mateixa base cartogràfica ha de permetre resoldre les possibles inconcrecions o contradiccions dels documents del planejament actual.

ELS OBJECTIUS DEL P.O.U.M.

TERRITORI I MEDI AMBIENT

Tractament de l'espai no urbanitzable

Considerar el sòl no urbanitzable del municipi com un espai a preservar per tal de mantenir els valors i la integritat del paisatge d'Esponellà, per mantenir les seves característiques agrícoles i forestals, així com pel que fa a la protecció d'aquells espais i/o elements singulars.

Usos en el sòl no urbanitzable

Resoldre la problemàtica de les granges, ajustant la normativa urbanística de les NNSS d'Esponellà als criteris de la legislació agrària i ambiental, de manera que les explotacions s'adeqüin a les característiques del municipi i es busqui l'equilibri entre els residus produïts i la capacitat de les finques per a reciclar-los.

Resoldre la problemàtica dels magatzems agrícoles, ajustant la normativa de manera que s'eviti la utilització irregular del concepte de cobert agrícola per efectuar construccions d'altre caràcter no adequades al sòl no urbanitzable.

INFRASTRUCTURES

Infraestructures de caràcter territorial

Plantejar un tractament específic per a la carretera GEP-5121 de Figueres a Banyoles en el seu pas a través del nucli d'Esponellà tenint en compte el seu caràcter de travessia urbana. Plantejar mesures de pacificació del trànsit i d'adequació de la seva secció i tractament a aquesta finalitat.

Estructura de carrers del municipi

Atenent a la seva classificació com a sòl urbà definir i concretar l'estructura viària de Centenys i Vilert, així com la del sector de creixement previst.

Els camins

Recollir en el planejament, com un sistema bàsic, aquells camins de caràcter general que estructurin el municipi, connectant els seus diferents nuclis i veïnats, així com relacionant-lo amb els municipis veïns.

Plantejar la redacció d'un pla especial que, apart d'aquells esmentats al punt anterior, identifiqui el conjunt dels camins del municipi establint les propostes d'actuació que correspongui.

RÈGIM DEL SÒL

Nucli de Centenys

Segons les Normes Subsidiàries vigents en el municipi d'Esponellà, es considerava Centenys com un nucli rural. En els últims anys l'ajuntament ha portat a terme les obres d'urbanització i de pavimentació dels carrers del poble i de la plaça Major.

Centenys és un conjunt format per una vintena d'habitatges seguint la traça del carrer principal en forma de cunya. Les construccions situades a la part exterior de la "cunya" són cases pairals aïllades i les de l'interior d'aquesta formen el casc antic amb la tipologia d'habitatge en filera.

La proposta de convertir el nucli en sòl urbà amb dues tipologies que protegeixen el caràcter del poble, la zona d'habitatges en filera com a casc antic i la zona del voltant com a creixement rural.

La delimitació del nucli urbà s'ha fet segons la delimitació del nucli rural de les antigues normes, reduint la superfície.

Nucli d'Esponellà

Proposem la divisió en dues zones del que actualment és zona d'arquitectura tradicional, la zona més alta, al costat de la plaça Major. Els habitatges formen els carrers i placetes, resultant un conjunt homogeni, en arribat al carrer Nord les construccions són masos sense formar la traça de carrer.

Les Normes Subsidiàries d'Esponellà proposaven un creixement dins la zona d'edificació tradicional, amb parcel·la petita de 250 m², formant dues unitats d'actuació anomenades 1, 2 i 3 amb vials de traça moderna, situant les zones verdes com a coixí entre les dues tipologies. Fins el dia d'avui no s'ha desenvolupat cap d'elles i ara és una bona oportunitat per possibilitar el creixement d'aquesta zona des d'una altra visió, adaptant-la més al creixement natural d'aquesta zona. Proposem l'ampliació del carrer Ponent i del carrer Pere ordís des del carrer Carles Fortuny, modificant els dos extrems per millorar l'accés des de la carretera i el futur creixement haurà de complir amb la normativa de creixement rural.

En la zona d'edificació aïllada s'amplia el casc urbà fins a un habitatge existent, col·locant la zona de limitant amb la carretera.

Nucli de Vilert

Segons les Normes Subsidiàries fins ara vigent en el municipi, es considerava Vilert com un nucli rural; situat entre el riu Fluvià i la carretera de Bàscara a Esponellà.

És un conjunt d'uns dotze habitatges formant el carrer del Riu i el de la Font. La majoria d'ells rehabilitats i amb construccions més modernes situades en els dos extrems.

La proposta és convertir el nucli en sòl urbà, amb dues qualificacions urbanístiques; la part més antiga com a casc antic i els dos extrems com a creixement rural.

Aquesta qualificació urbanística vol protegir el caràcter actual del poble, impedit les rehabilitacions que no respecten l'entorn i que les obres d'urbanització futures tinguin un caràcter més adequat.

La delimitació del nucli urbà s'ha fet segons la delimitació del nucli rural, sense augmentar el seu perímetre en la zona de can Nofre i les escoles.

Nucli de les Anglades

Segons Normes Subsidiàries fins ara vigents en el municipi es considera el nucli de les Anglades com a nucli rural, aquest es troba situat a la banda dreta del riu Fluvià i al sud-oest de Vilert.

El veïnat està format per 10 masos. La proposta és convertir el nucli en sòl urbà conservant el caràcter actual del nucli.

Nucli de les Caselles

Segons Normes Subsidiàries fins ara vigents en el municipi es considera el nucli de les Caselles com a nucli rural. Aquest es troba situat a la banda esquerra del riu Fluvià, en el pla de les Caselles.

El veïnat està format per cinc cases. La proposta és convertir el nucli en sòl urbà conservant el caràcter actual del nucli.

Nucli de Batllori

Segons Normes Subsidiàries fins ara vigent en el municipi es considera el nucli de Batllori com a nucli rural. Aquest està situat en el Pla de Batllori, al costat dret del Fluvià. El veïnat el formen 5 cases, tres d'elles en ruïnes. La proposta és convertir el nucli en sòl urbà, conservant el caràcter actual.

Nucli de Martís de Dalt

Segons Normes Subsidiàries fins ara vigents en el municipi es considera Martís de Dalt com un nucli rural. És un conjunt de nou habitatges situats al costat dret de la carretera, al final del Pla de Martís.

La proposta és convertir el nucli en sòl urbà, conservant el caràcter actual del poble.

Nucli de Martís de Baix

Segons Normes Subsidiàries fins ara vigents en el municipi es considera Martís de Baix com a nucli rural. És un conjunt de vuit habitatges situats al costat esquerra de la carretera, al final del Pla de Martís.

La proposta és convertir el nucli rural en sòl urbà, conservant el seu caràcter de poble.

L'agenda de les actuacions

Amb les limitacions inherents a un municipi amb les característiques d'Esponellà per les dificultats evidents per establir una programació pel que fa al desenvolupament del POUM es planteja la proposta de l'agenda per les actuacions previstes al Pla.

El desenvolupament dels polígons d'actuació es proposa en una fase.

També es proposa un PAU-2 a Vilert que es desenvoluparà en una segona fase.

TÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte, àmbit territorial i naturalesa jurídica

1. L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi d'Esponellà de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El present POUM és el resultat de la Revisió de les Normes Subsidiàries d'Ordenació d'Esponellà de l'any 1986, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.
3. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi d'Esponellà. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
4. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Art. 2 Marc normatiu

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.
3. En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya

Llei 10/2004 de 44 de desembre.

Llei d'Urbanisme (L.U.)

Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme

Llei de Política Territorial (L.P.T.)

Llei 23/1983 de 21 de novembre de Política Territorial.

Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3660, de 19 de juny de 2002)

Reglament de Mesures d'Adequació (R.M.A.)

Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Reglament de Protecció de la Legalitat (L.P.L.)

Decret 308/1982 de 26 d'agost pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

Legislació urbanística estatal

Llei del Sòl (L.S.)

Ley 6/1988, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Reglament de Planejament Urbanístic (R.P.U.)

Real Decreto 2159/1978 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana

Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.)

Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística

Reglament de Disciplina Urbanístics (R.D.U.)

Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

4. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).
5. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 Vigència i revisió

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els temes que disposa l'article 70,2 de la LBRL 7/1985 i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'apartat següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió

anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 93 L.U.)

Seràn circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

- a) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi d'Esponellà.
- b) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència.
- c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
- d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
- e) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament, o que en les disposicions urbanístiques de rang superior això ho determinin.

art. 4 Modificació del POUM

1. Només podrà modificar-se el POUM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.
2. En tot cas, la modificació del POUM haurà de fonamentar-se en un estudi macroubanístic que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals i la viabilitat d'acceptar les propostes sense procedir a la revisió.
3. Qualsevol modificació es subjectarà a allò establert a l'article 94 de la L.U.

art. 5 Caràcter vinculant de les determinacions del POUM

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.
2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric-artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.
3. L'obligatorietat d'observació d'aquest Pla comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 102 de la L.U. respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, i per a la concessió de llicències provisionals es tindrà en compte el que estableix l'article 53 de la L.U. i el que disposen aquestes Normes.

art. 6 Contingut del POUM

El present POUM està integrat pels següents documents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques de serveis.
 - Sèrie 1 : Estructura orgànica del territori
 - Sèrie 2: Classificació del sòl urbà i urbanitzable
 - Sèrie 3: Qualificació de sòl urbà
 - Sèrie 4: Classificació i qualificació del sòl urbanitzable. Catàleg
 - Sèrie 5: Classificació i qualificació del sòl urbanitzable.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) El catàleg de masies.
- f) La documentació mediambiental adequada.

art. 7 Interpretació del POUM

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa.
2. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa de planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
3. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.
5. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

CAPÍTOL 2 EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

art. 8 Competència pel desenvolupament

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions Públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències, en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.
3. El municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

art. 9 Planejament derivat

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla i d'acord amb la classificació del sòl, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:
 - a) Plans Parcial Urbanístics en el sòl urbanitzable delimitat.
 - b) Plans Especials Urbanístics, en els supòsits contemplats a l'article 67.1 de la L.U.
 - c) Plans de Millora Urbana, en els supòsits de l'article 68 de la L.U.
 - d) Catàlegs de Béns Protegits, segons l'article 69.1 de la L.U.
 - e) Ordenances municipals, segons l'article 69.2 de la L.U.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb els que es preveu en aquestes Normes i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
3. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest POUM seran d'aplicació directa i immediata.

art. 10 Condicions generals dels plans de desenvolupament del POUM

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.
2. Els Plans destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la

recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl –si escau– per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrial, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

- b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.
3. Els plans destinats a usos residencials incorporaran:
- a) infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals de tipus separatiu per tal d'optimitzar el funcionament de les instal·lacions de tractament.
 - b) espais suficients, reservats en la xarxa viària o altres espais públic, per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a facilitar la recollida selectiva i optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

art. 11 Condicions per a la redacció dels projecte d'infraestructures

- 1. En la redacció dels projecte tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'Infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
- 2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
- 3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

art. 12 Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

- 1. Tots els plans i projecte que desenvolupin el present POUM incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorials que regula aquesta matèria.
- 2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'Urbanització, Plans Especials i Projectes d'Obres Municipals encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.
- 3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització es destinin al servei públic incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.
- 4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

art. 13 Mesures de protecció contra el foc

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest POUM, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis i la norma bàsica d'edificació CPI.
2. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

art. 14 Condicions de sanejament

Tots els plans i projecte que desenvolupin el present POUM tindran en compte les següents consideracions pel que fa al servei de sanejament:

- a) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.
- b) Recuperació dels afluents per a la seva reutilització per altres funcions.
- c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

art. 15 Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial d'acord amb el que s'estableixi a l'Ordenança corresponent.
2. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors en uns punts concrets per tal de compartir infraestructures, això com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones.
3. Prèviament a la redacció del Pla Especial, els operadors estaran obligats a presentar a l'Ajuntament un programa de desenvolupament de la seva implantació al municipi.
4. Les instal·lacions es separaran 50 m dels habitatges veïns i es pintaran d'un color que minimitzi el seu impacte visual.

art. 16 Adequació de les obres al medi on se situïn

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni històrico-artístic, l'Ajuntament podrà denegar la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o

- ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.
2. En els nuclis, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès històrico-artístic, les actuacions que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent.

DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ

art. 17 Disposició general

El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà llevat on és prevista la redacció de plans de millora urbana. En el sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta a la concreta finca, no caldrà la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, podent-se realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

art. 18 Plans de millora urbana

Aquest POUM es desenvoluparà mitjançant plans especials en sòl urbà quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb allò que disposa l'article 68 de la L.U., i que s'elaboraran i aprovaran inicialment i provisional per l'Ajuntament i s'aprovaran definitivament per l'organisme superior competent. Això, sens perjudici que mitjançant l'aprovació del Programa d'Actuació urbanística, la competència en l'aprovació definitiva dels descrits plans, passi a ser de la Corporació.

art. 19 Plans especials per a dotació d'equipaments

1. Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en l'article 67 de la L.U
2. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que les inspiren. En cap cas podran donar lloc a augments d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

art. 20 Documentació i contingut dels Plans de millora urbana per al desenvolupament en sòl urbà

1. Aquests plans s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 68 de la L.U., i contindran els documents que d'acord amb l'article 66, seran els següents:
 - a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.
 - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
 - d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
 - e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.
 - f) La divisió poligonal, si escau.
 - g) La justificació que es compleixin les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
 - i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
2. Els documents que en compliment d'aquest POUM, garantitzin l'execució de les seves prescripcions en sòl urbà.
 3. D'acord amb allò disposat a l'article 68.7 de la L.U., el contingut dels documents esmentats serà el previst pels Plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

art. 21 Àmbit territorial dels Plans especials

L'àmbit territorial dels Plans especials es referirà a sectors continus o discontinus quan les condicions urbanístiques ho exigeixen, que constitueixin un únic sector de planejament.

DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE

art. 22 Plans parcials urbanístics

Aquest POUM es desenvoluparà sempre mitjançant Plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable, d'acord amb allò que disposa l'article 65 de la L.U. i que es tramitarà i aprovaran d'acord amb la legislació en vigor.

art. 23 Documentació i contingut dels Plans parcials urbanístics per al Desenvolupament del sòl urbanitzable

1. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 de la L.U., i contindran els documents previstos al seu article 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i compatibles.
2. Contindran també aquells documents que, d'acord aquestes Normes Urbanístiques, garanteixen l'execució de les seves prescripcions en el sòl urbanitzable.

art. 24 Àmbit territorial dels Plans parcials urbanístics

L'àmbit territorial del Pla parcial es referirà a sectors, continus o discontinus, si les condicions urbanístiques ho exigeixen, que constitueixin un únic sector de planejament.

DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE

art. 25 Plans especials i de millora urbana en sòl no urbanitzable

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular Plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests Plans.
2. Igualment podran redactar-se Plans especials en sòl no urbanitzable per l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveu l'art. 67 de la L.U.
3. Pel desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable, es podran formular plans de millora urbana, segons la LLei d'Urbanisme.

art. 26 Documentació dels Plans Especials

Els plans de l'article anterior, contindran la documentació prevista en l'art. 66 de L.U. i a més els referits en l'apartat b), els necessaris per justificar la necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable dels seus elements o infraestructures ambientals de la zona.

DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I DEL PAISATGE.

art. 27 Plans especials per a desenvolupar els sistemes generals

Per a la realització dels sistemes generals, independentment del tipus de sòl (urbà, urbanitzable o no urbanitzable), en el què es trobin, es formularan Plans Especials d'acord amb allò previst a l'article 67 de la L.U. i que contindran les determinacions i documents previstos als articles 77 i 80 del RPU.

art. 28 El Catàleg de béns protegits

D'acord a allò establert a l'article 69 de la L.U. aquest POUM incorpora el Catàleg de béns protegits, formant part de la documentació del POUM.

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

1. Béns d'interès arquitectònic, arqueològic o històric

S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, construccions o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter nacional o local.

2. Béns d'interès científic

Es delimiten i s'inclouen en aquest tipus de béns del Catàleg els espais naturals que presenten un interès remarcable pels seus valors geològics o biològics i que han de ser objecte d'una especial protecció, conservació i millora.

3. Espais d'interès paisatgístic

Comprèn tant 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, per evitar la proximitat d'altres usos o construccions que en limitin o interfereixin les vistes, per mantenir-ne les relacions existents amb l'entorn natural on estan implantats, amb la finalitat de completar-ne així la seva percepció i protecció.

art. 29 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. Els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics per al desenvolupament d'aquest POUM. Serà necessari sol·licitar una autorització prèvia de l'Ajuntament, raonant la conveniència de la promoció privada i la seva coherència amb la marxa global del POUM.
2. Aquesta autorització comportarà per part de l'Ajuntament, l'obligació de facilitar al promotor les dades i les informacions necessàries per a la formació del Pla Parcial.
3. Rebuda l'autorització, els particulars formularan avenços de Pla que serveixin d'orientació per a la formació del Pla Parcial.

art. 30 Contingut específic dels Plans de promoció privada

1. Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir referències de:
 - a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
 - b) La viabilitat econòmica de la promoció.
 - c) Els compromisos que s'adquireixen.
 - d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.
2. Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

art. 31 Condicions específiques dels Plans i Projectes de promoció privada

1. A més a més dels documents fixats de manera general per la legislació urbanística, els plans i projectes que tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular hauran d'incloure un annex a la Memòria del Pla, comprensiu dels següents extrems:

- a) Justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització.
 - b) Llista de propietaris afectats, amb llur nom, cognoms i adreces.
 - c) Determinació del promotor si aquest fos persona deslligada de la titularitat dominical dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial, amb el seu nom, cognoms i adreça.
 - d) Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsions sobre la seva conservació futura.
 - e) Assenyalament del sistema de compensació i justificació de la potencial suficiència, tècnica i financera, del promotor en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.
 - f) Compromisos que s'haguessin d'establir entre el promotor i l'Ajuntament, per una banda, i entre el primer i els futurs propietaris pel que fa a:
 - 1r. Terminis d'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, d'implantació dels serveis.
 - 2n. Construcció, si s'escau, d'edificis destinats a dotacions comunitàries de la urbanització, no incloses entre les obligacions generals imposades per la Llei.
 - 3r. Termini de conservació, si s'escau, de les obres d'urbanització, explicitant l'obligació de constituir la corresponent Entitat Urbanística, si anés a càrrec dels futurs propietaris.
 - 4t. Formes de constitució de la garantia, l'import de la qual serà equivalent al 12% del pressupost de les obres d'urbanització.
 - 5è. Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.
 - 6è. Compromís que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts.
 - 7è. Compromís de constituir la Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol propietari i aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització i aquest únic propietari sigui el promotor.
 - 8è. Compromís de no alienar parcel·les i de no iniciar cap obra d'urbanització sense que s'hagi acomplert el que disposa el paràgraf anterior, si s'escau.
 - 9è. Compromís de no iniciar cap obra d'urbanització en el sector objecte d'actuació sense haver-se constituït la garantia.
2. El no acompliment per part del promotor privat de les obligacions concretes en el pla o projecte i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Ajuntament, segons l'entitat i la transcendència d'aquest no acompliment, per a adoptar alguna o algunes de les mesures següents:
- a) imposició de sancions pecuniàries
 - b) realització de les garanties

- c) suspensió dels efectes del pla, i
 - d) subrogació de l'administració de l'execució, amb indemnització de la quantitat estricta del valor del sòl, segons la qualificació immediata a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.
3. L'administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins de l'àmbit del Pla Parcial no acomplert.

CAPÍTOL 3 EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

art. 32 Administració actuant

1. L'execució d'aquest POUM i dels Plans derivats que per al seu desenvolupament s'aprovin, es portarà a terme normalment per l'Ajuntament. Podran tenir consideració d'administració actuant, d'acord a l'establert a l'article 23.1c) de la L.U., els consorcis urbanístics o societats anònimes de capital íntegrament públic, que així ho acordi expressament la Corporació.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió que es constitueixin entre Administracions Públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons i Unitats d'Actuació.
4. L'Ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperin en l'execució d'obres i serveis que realitzin els òrgans de l'Administració pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del POUM.

art. 33 Sistema d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest POUM o dels plans que en desenvolupament d'ell s'aprovin, es podrà utilitzar qualsevol dels procediments de gestió previstos en la L.U.
2. Els Plans Parcial i, si s'escau els Plans Especials, determinaran el sistema d'actuació per a cada un dels seus Polígons d'Actuació Urbanística.

art. 34 Polígons d'Actuació Urbanística

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'Actuació

Urbanística d'acord amb els requisits fixats a l'article 112 i concurrents de la L.U.

2. Aquest POUM conté la delimitació de diferents Polígons d'Actuació Urbanística que es detallen a l'annex de la present Normativa Urbanística que té caràcter vinculant.
3. Els Polígons d'Actuació Urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

art. 35 Execució de sistemes

1. Tots els sistemes inclosos dins un sector de planejament en sòl urbanitzable o dins d'un Polígon d'Actuació Urbanística en sòl urbà aniran a càrrec exclusivament dels propietaris del sector.
2. L'administració podrà adquirir els terrenys qualificats com a sistema mitjançant qualsevol títol jurídic, incloses les cessions obligatòries i l'expropiació forçosa.
3. El cost dels terrenys podrà ser repercutit mitjançant quotes urbanístiques, en les condicions que estableixi la Llei, als propietaris especialment beneficiats per l'adquisició, ja sigui perquè formin part d'un Polígon d'Actuació Urbanística, d'un sector de planejament, o perquè s'hi ha delimitat al respecte un àmbit de repartiment mitjançant l'expedient aprovat a tal efecte.
4. En cas que la gestió del sistema hagi de ser objecte de concessió administrativa, el cost d'expropiació podrà ser repercutit com a part de les condicions a satisfer pel concessionari.

art. 36 Criteris de valoració

1. La valoració del sòl a efectes d'expropiació s'efectuarà d'acord amb al Llei del Sòl, L.S. (Llei 6/1998).
2. L'aprofitament urbanístic dels terrenys que s'han de valorar és l'establert en aquest POUM, o en els plans que el desenvolupin un cop aprovats, conforme a la classe de sòl i situacions que es detallen en els articles següents.

art. 37 Valoració de terrenys amb aprofitament urbanístic

1. El sòl urbanitzable es valorarà en funció de l'aprofitament urbanístic del sector on estigui inclòs el terreny o d'acord amb l'aprofitament que resulti del projecte de reparcel·lació.
2. Els terrenys urbans inclosos en Polígons d'Actuació Urbanística es valoraran per l'aprofitament del Polígon o del que resulti del projecte de reparcel·lació.

art. 38 Convenis Urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

2. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participará en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
4. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
5. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuït de la facultat, per tal de tenir plena validesa.

art. 39 Subsòl

1. D'acord amb l'article 39 de la L.U., el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.
2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

CAPÍTOL 4 VIGILÀNCIA DEL POUM

art. 40 Vigilància del POUM

La vigilància del POUM tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estima en un principi.

CAPÍTOL 5 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

art. 41 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'art. 1 del R.D. i 179 de la Llei d'Urbanisme, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny. Estaran subjectes a la prèvia llicència municipal els següents actes:

- 1) Les obres de construcció d'edificacions i les instal·lacions de nova planta.
- 2) Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions existents.
- 3) Les obres de modificació o reforma que afectin l'estructura d'edificacions existents.
- 4) Les obres que suposin modificació de l'aspecte exterior dels edificis (modificació d'obertures, pintura i neteja de façanes, col·locació de reixes, etc.)
- 5) Reformes interiors que no afectin l'estructura ni la distribució interior dels edificis.
- 6) Les obres d'instal·lació de serveis públics.
- 7) Obres i usos no previstos en les Normes, que s'efectuïn amb caràcter provisional.
- 8) Les parcel·lacions urbanístiques, i les rústiques que resultin inferiors a les 4,5 Ha. que determina de Decret 169/83 sobre Unitats Mímines de Conreu.
- 9) Els moviments de terres, tals com desmunts, explanació, excavació o terraplens, construcció de piscines, excepte que estiguin compreses en un Projecte d'Urbanització o Edificació degudament autoritzat.
- 10) L'ocupació o primera utilització dels edificis i la seva modificació d'ús.
- 11) L'enderrocament de les construccions.
- 12) Les tals d'arbres.
- 13) Les extraccions d'àrids o terres, minerals o canteres.
- 14) La col·locació de cartells publicitaris, rètols lluminosos, etc. visibles des de la via pública, sigui quina sigui la seva forma i volum.
- 15) Les connexions d'aigües, desaigües i electricitat a les xarxes generals.
- 16) El tancament de parcel·les.
- 17) Construcció de guals.

I en general tots els actes d'edificació i ús del sòl.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. 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.

3. En relació amb les actuacions promogudes per organismes de l'Estat, de la Generalitat, o altres entitats públiques relacionades amb l'article 182 de la Llei d'Urbanisme, és obligatori també l'obtenció prèvia de la llicència municipal d'acord amb el procediment previst en l'articulat.

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

art. 42 Classificació de les obres

1.- Obres majors

Als efectes d'aquestes Normes Subsidiàries es consideren Obres Majors:

- Obres de nova planta i ampliació per habitatge.
- Obres de nova planta i ampliació que no sigui destinada a habitatge amb una superfície igual o superior a 30 m².
- Enderrocs que afectin l'estructura de l'habitatge amb una superfície igual o superior a 30 m².
- Modificació d'edificis existents que incloguin elements estructurals i que afectin a zones de l'edifici amb una superfície igual o superior a 30 m².
- Reparacions.
- Moviments de terres que comportin perill.

Per aquestes obres serà necessari la justificació de que un tècnic competent redacti el projecte complet, visat pel Col·legi professional corresponent, i que un tècnic competent assumeixi la direcció i el control de les obres i la seva seguretat.

2.- Obres Menors

Aquestes obres es divideixen en dos grups:

a) Es consideren obres menors d'aquest grup les obres de reformes que afectin petits sectors d'elements estructurals.

- Reparació de façanes i cobertes que modifiquin elements estructurals, amb una superfície inferior a 30 m².
- Modificacions d'edificis que incloguin elements estructurals que afectin zones de l'edificació inferiors a 30 m².
- Ampliació d'edificació secundària de menys de 30 m².
- Construcció de coberts de menys de 30 m².
- Enderrocament de cobertes lleugeres.
- Petits moviments de terres que no comportin perill.
- Reparació, pintura i neteja de façanes amb bastida.

Per aquestes obres serà necessària la justificació de que un tècnic responsable assumeixi la direcció i el control de les obres; i l'estudi bàsic de seguretat i salut.

b) Obres de reformes, reparacions i manteniment que no afectin cap element estructural.

- Reformes interiors que no afectin l'estructura ni la distribució.
- Reparació, pintura i neteja de façanes sense bastida.
- Tancament de finques i solars.
- Col·locació de reixes.
- Construcció, neteja i reparació de l'escomesa del desguàs, fossa sèptica o pou.
- Construcció i reparació de guals.
- Rètols, tendals i marquesines.

- Casetes construïdes amb materials lleugers per a la venda i exposició.
- Qualsevol obra de reparació o neteja que no comporti edificació de nova planta o modificació d'estructura.

Per aquestes obres serà necessari presentar el pressupost signat pel constructor i un document on es responsabilitzi de les obres.

art. 43 Tramitació i documentació

Les llicències es concediran sempre i quan les sol·licituds s'adaptin a les disposicions de la legislació vigent en matèria urbanística, ajustant-se a les previsions de la legislació de Règim Local i d'acord amb les ordenances i normativa de cada zona on es sol·liciti la llicència, segons s'especifica al present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Totes les obres hauran de justificar el compliment del Decret 201/94 de 26 de juliol Decret Regulador de Residus de la Construcció, presentant la fitxa justificativa, o el rebut de l'abocador.

La documentació necessària per cada cas serà la següent:

1.- Obres de nova planta, ampliacions i modificacions que afectin l'estructura de l'edifici.

La sol·licitud de llicència d'obres anirà acompanyada del projecte complet, per triplicat, i una còpia del projecte en format digital, redactat per tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial i els fulls o full de direcció de l'obra.

Aquest projecte disposarà de tots els plànols de planta, alçats i seccions necessaris per a la completa localització, situació i definició del mateix, amb especial incidència en els materials, colors i textura d'acabats exteriors visibles des dels espais públics, així com fitxa justificativa de l'adequació dels paràmetres urbanístics resultants de l'aplicació d'aquestes Normes.

2.- Obres de reforma que no suposin alteració de l'estructura de l'edifici.

Es podrà simplificar la documentació, requerint-se únicament el plànol d'emplaçament i situació, croquis acotat de les obres a realitzar, especificació de materials i colors d'acabat exterior i pressupost de les mateixes.

3.- Usos o obres de caràcter provisional i no previstes en les Normes.

Es tramitaran d'acord amb l'article 54 de la llei d'Urbanisme 2/2002, i necessitaran l'informe previ i favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

4.- Parcel·lacions urbanístiques.

En la sol·licitud s'expressarà la referència a les Normes que segons la zona estableixin les condicions de parcel·lació.

El projecte disposarà de memòria on es descrigui la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació, informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació, plànol de situació a escala mínima 1/1000, plànol d'informació a la mateixa escala, i plànol de parcel·lació a escala 1/200.

Es regularan segons els articles del 183 al 188 de la llei d'Urbanisme 2/2002.

5.- Extraccions d'àrids, terres, minerals i moviments de terres en general.

Es regularan per un Pla Especial Urbanístic d'àmbit municipal.

6.- Granges.

La documentació per tramitar la sol·licitud de llicència per la construcció o ampliació d'una granja contindrà a més del projecte tècnic, que haurà d'estar visat pel Col·legi Professional corresponent, el nomenament del tècnic director de les obres i un emplaçament sobre plànol a escala 1/5000, amb les distàncies a nuclis de població en un radi de 600 m. a l'entorn de la granja en projecte.

En compliment del que preveu l'article 8 del Decret 201/1994, en el projecte d'obra que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció o d'enderrocament s'ha d'avaluar el volum i característiques dels residus que s'originaran, les operacions de recollida selectiva projectades i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. La manca de les determinacions fixades en el projecte d'obra serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.

La sol·licitud requerirà l'informe favorable de la Comissió corresponent previ informe urbanístic favorable de l'Ajuntament.

7.- Habitatges de nova planta, reforma, reconstrucció i ampliació en sòl no urbanitzable.

És l'Ajuntament l'organisme facultat per autoritzar la llicència d'aquestes obres previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme. L'expedient que es trameti a la Comissió d'Urbanisme haurà de contenir els següents documents:

- Plànol de situació de la finca sobre el terme municipal, a escala 1/25.000 o 1/50.000, i plànols d'implantació sobre ortofotoplànols a escala 1/5.000.
- Emplaçament de l'edificació proposada sobre plànol topogràfic de la finca.
- Avant-projecte complet.
- Certificat de cadastre d'Hisenda, literal i gràfic (exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars).
- Fotocòpia del títol de propietat o del contracte d'opció de compra. S'acompanyarà també, a ser possible, una còpia dels corresponents assentaments de la finca en el Registre de la Propietat. (Exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars).

En compliment del que preveu l'article 8 del Decret 201/1994, en el projecte d'obra que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció o d'enderrocament s'ha d'avaluar el volum i característiques dels residus que s'originaran, les operacions de recollida selectiva projectades i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. La manca de les determinacions fixades en el projecte d'obra serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.

8.- Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social en sòl no urbanitzable.

És l'Ajuntament l'organisme facultat per autoritzar la llicència d'aquestes obres, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme. L'expedient que es trameti a la Comissió d'Urbanisme, a més de contenir els documents especificat en el punt 7 d'aquest article, a la memòria de l'avant-projecte s'hauran de justificar

les raons d'utilitat pública o interès social, així com la necessitat d'emplaçament en el medi rural.

En compliment del que preveu l'article 8 del Decret 201/1994, en el projecte d'obra que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció o d'enderrocament s'ha d'avaluar el volum i característiques dels residus que s'originaran, les operacions de recollida selectiva projectades i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. La manca de les determinacions fixades en el projecte d'obra serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.

9.- Enderrocament de construccions.

Per l'enderrocament d'obres menors la sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'una memòria justificativa de l'enderroc, informe tècnic de les obres d'enderroc i nomenament dels tècnics directors de l'obra.

Per l'enderroc d'obres majors serà obligada la presentació de projecte complet amb plànols a escala 1/200, com a mínim, de l'estat de l'edificació preexistent, amb plantes i alçats, i abast de l'enderroc sol·licitat.

En ambdós casos s'acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en bens de domini públic i repondrà els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

S'hauran de recollir les determinacions del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

En compliment del que preveu l'article 8 del Decret 201/1994, en el projecte d'obra que s'adjunta a la sol·licitud de la llicència urbanística de construcció o d'enderrocament s'ha d'avaluar el volum i característiques dels residus que s'originaran, les operacions de recollida selectiva projectades i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. La manca de les determinacions fixades en el projecte d'obra serà suficient per denegar la llicència sol·licitada.

10.- Tales d'arbres.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona a escala 1/5000, indicant els accessos a la zona d'explotació i pendent del terreny, especificació de les espècies a tallar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport de troncs.

La tala d'arbres necessitarà el permís del Departament d'Agricultura. Les autoritzacions per l'execució d'aprofitaments corresponen al Departament de Medi Ambient, en concret a la Direcció General de Boscos i Biodiversitat. Les competències i les funcions atribuïdes al DARP, en tot allò que es refereix a l'assignació de representants, competències i funcions en matèria de medi natural, s'han d'entendre referides al Departament competent en matèria de medi ambient i als seus òrgans. En la zona de domini públic hidràulic la competència per autoritzar tales d'arbres correspon també al Departament de Medi Ambient però l'exerceix l'Agència Catalana de l'Aigua.

11.- Col·locació de cartells.

La col·locació de rètols en façana, indicadors d'establiments, restaran subjectes a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui on sigui el lloc on es col·loquin, i els situats en la coberta dels edificis, tindran la consideració d'obra major. S'haurà d'acompanyar un croquis per als considerats obra menor, i de projecte assumint la direcció pels altres.

12.- Actuacions dins la zona d'afectació de carreteres.

En sòl no urbanitzable, per qualsevol tipus d'actuació enumerada a l'article 41 d'aquesta normativa, dins la zona d'afectació de les carreteres (50 metres a partir de l'aresta exterior de l'explanació), serà necessari l'informe favorable de l'òrgan competent, previ a la concessió de la llicència municipal.

13.- Actuacions dins la zona de policia de les lleres públiques dels rius.

En el sòl no urbanitzable, qualsevol tipus d'actuació dins la zona de policia de les lleres públiques dels rius (100 m. a partir de les vores del llit del riu), serà necessària l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, que haurà de ser sol·licitada directament pel promotor, previ a la concessió de la llicència municipal.

14.- Actuacions dins la zona de protecció dels Béns Culturals d'Interès Nacional.

Totes les obres i canvis d'ús a realitzar a l'entorn de protecció d'aquests edificis i construccions, hauran de passar a dictamen previ de la Comissió Territorial de Patrimoni del Departament de Cultura. L'entorn de protecció d'aquests edificis i construccions es determina segons el catàleg annex al POUM de béns a protegir.

15.- Exercici d'activitats.

Amb independència de la documentació que l'Ajuntament consideri necessària, aquesta s'haurà d'adaptar al contingut del Decret 257/1995 de 14 de setembre, sobre la documentació que s'ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència de determinades activitats classificades.

art. 44 Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord al procediment previst en el títol 2, del capítol 3, del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

art. 45 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 en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

art.46 Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques 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 costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a allò que disposen els art. 41 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

art. 47 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. 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.
2. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 180-181 de la Llei d'Urbanisme.

art. 48 Seguiment

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, assenyalament del qual s'estendrà 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'alçada 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. 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 han reposat tots els danys i perjudicis causats a la via pública.

art. 49 Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en el títol cinquè, capítol V de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, articles del 167 al 178, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

art. 50 Infraccions urbanístiques

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran pel que disposa la normativa vigent.

art. 51 Llicència de primera utilització

Estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació. El procediment a seguir serà el que s'estableix a l'article 91 de Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis als ens locals.

TÍTOL II PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

art. 52 Parcel·la

És la porció de sòl, edificable, que constitueix una unitat constructiva.

art. 53 Parcel·la mínima

És la unitat de sòl mínima per a ésser construïda. 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 (art.140.2 TR).

art. 54 Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

art. 55 Solar

Parcel·la que per tal com reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en la Llei d'Urbanisme i aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és apta per a ésser edificada.

CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

art. 56 Coeficient d'edificabilitat bruta

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el TR. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

art. 57 Coeficient de volum edificable brut

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

art. 58 Coeficient d'edificabilitat complementari brut

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

art. 59 Densitat màxima d'habitatges bruta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha.).

PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

art. 60 Alineacions del carrer o vial

És la línia en planta que estableix al llarg dels carrers els límits entre el sistema de comunicacions i les parcel·les urbanes.

art. 61 Rasant del carrer o vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

art. 62 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.

art. 63 Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit del pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

art. 64 Regles sobre mitgeres

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

optativament, caldrà retirar-les el necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

art. 65 Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu ús.

Quan l'edificació existent a la parcel·la superi l'edificabilitat permesa a la zona, no es podran construir nous cossos que impliquin l'augment del sostre en la parcel·la, encara que sí es podran efectuar obres de conservació i millora d'allò existent.

art. 66 Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

art. 67 Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

art. 68 Densitat màxima d'habitatges neta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.

art. 69 Ocupació màxima de parcel·la

Percentatge màxim de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació :

- del 30 al 50 % es disminueix en 1/3
- del 50 al 100 % es disminueix en 1/2
- si és més del 100 % es prohibeix l'edificació.

art. 70 Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, 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.

No s'admet cap tipus de construcció, ni tant sols soterrada, s'haurà d'ajardinar. Es permeten instal·lacions de caire esportiu com piscines, tennis, frontons i anàlegs o les rampes d'accés als soterranis.

L'alçada màxima dels murs en aquests espais serà la mateixa que l'alçada de les tanques.

art. 71 Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la parcel·la la que tingui la cara superior del sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, la part superior del sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tot aquesta part la consideració de planta baixa. La normativa aplicable és la mateixa que per la Planta Baixa.

art. 72 Planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

art. 73 Alçada màxima de l'edificació referida a la parcel·la

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

art. 74 Separacions mínimes i tanques

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 seus cossos sortints i també els soterranis.

Les alçades i materials d'acabat per les tanques venen definits per a cada zona en particular.

art. 75 Adaptació topogràfica del terreny

1. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 1,50 metres per sota de la cota natural de la llinda.
 - b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota. L'alçada màxima a les llindes és de 1,5 m.
2. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar una alçada de 1,50 metres.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

art. 76 Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars. Les dues construccions han d'estar separades 3m com a mínim.

art. 77 Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes Normes Subsidiàries. 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, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

art. 78 Plantes soterrànies

Són les situades a sota de la planta baixa. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres, i la màxima són 3,00 metres.

art. 79 - planta pis

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

art. 80 Planta golfes

És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

art. 81 Planta coberta

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb teulada, i que es situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30 %, excepte quan la regulació específica d'una determinada zona n'indiqui una altra.
L'espai sota coberta només es pot habilitar com a espai d'ús comunitari o bé vinculat als habitatges de la última planta de l'edifici. En cap cas es podrà utilitzar de forma independent.
3. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
4. Per a edificis acabats en terrassa, en 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 alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'1,00 m. per sobre de la cambra d'aire.

art. 82 Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tinguin els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa i la seva volada es regula a la zona corresponent. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 0,45 metres de la part mitgera, excepte quan la regulació específica d'una determinada zona n'indiqui una altra.

art. 83 Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals...) no tenen la consideració d'elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm., excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 30 cm.

art. 84 Sostre i volum total d'un edifici

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.

El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir un envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

art. 85 Línia de façana

És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.

art. 86 Tanques

Per les zones d'edificació aïllada, té l'alçada màxima de les parets pel tancament de solars. Serà la mateixa tant per les que donen a via pública com les que donen a partions de veïns i ve determinada per la zona corresponent.

Per a la resta de zones la tanca de partió tindrà una alçada de 1,80 m i podrà ésser d'obra fins a 1 m i la resta amb tanca arbustiva.

En cap cas s'admeten tanques provisionals siguin metàl·liques o d'obra sense revestir.

TÍTOL III PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

CAPÍTOL 1 CLASSES D'USOS I ACTIVITAT

art. 87 Criteris de classificació

A efecte d'aquest planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a) Segons la permissivitat.
- b) Segons el domini.
- c) Segons l'activitat.
- d) Segons els efectes que se'n derivin.

art. 88 Classificació d'usos segons la PERMISSIVITAT

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls hi poden requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
 - a) Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
 - b) Usos condicionants: Els que requereixen de certes limitacions per a ser admesos.
 - c) Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per la Llei 2/2002 d'Urbanisme.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

art. 89 Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

art. 90 Classificació d'usos segons l'activitat

1.- D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos públics, d'habitatge, hotel·ler, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sòcio-cultural, docent, restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, agrícola, pecuari, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.

2.- Ús d'habitatge:

És el destinat a l'allotjament o residència familiar.

Es prendran com a condicions mínimes d'higiene i habitabilitat les establertes pel Decret sobre el Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges (D.O.G. 03.04.96).

Als habitatges de nova edificació o creats per a reconversió d'antiga edificació s'exigirà un nivell complet d'habitabilitat.

3.- Ús hotel·ler:

El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels-apartament, motels i pensions.

3.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

3.2. Hotel-apartament és aquell establiment hotel·ler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

3.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

3.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per fer-ho.

3.5. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resulta d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres d'usos hotel·lers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

3.6. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

a) Per a hotel i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el D.176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella.

b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.

d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.

4.- Ús comercial:

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclòs el subgrup 615), 63, 64 i 97, i similars que agrupen el comerç i els serveis personals.

S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. comerç a la menuda. Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda.

II. comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.000 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.000 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.

5.- Ús d'oficines:

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i el grups 943, 944, 945 i 946, i similars, que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50 m² construïts.

6.- Ús de magatzem:

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754, i similars, que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.

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

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

7.- Ús industrial:

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

8.- Ús sanitari:

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes o similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94 i similars.

9.- Ús sòcio-cultural:

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967 i similars.

10.- Ús docent:

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament en general, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 i similars, sobre educació i investigació.

11.- Ús de restauració i espectacles:

És el referent a restaurants, regulats i classificats pel Decret 317/1994 de 4 de novembre, bars i establiment de beguda i cafès, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963, 965 i similars.

12.- Ús recreatiu:

És el referent a les activitats de lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963 i similars.

13.- Ús esportiu:

Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

14.- Ús agrícola:

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 01.

15.- Ús pecuari:

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... D'acord amb la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 01.

16.- Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 02.

17.- Ús d'activitats extractives:

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres, incloses en els annexos I i II. Aquest ús serà regulat per un Pla Especial Urbanístic d'àmbit municipal.

18.- Ús de càmping i caravàning:

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

La ubicació de nous càmpings constitueix un supòsit al grup 9.h de l'Annex II de la Ley 6/2001. En compliment de l'article 1.2 de l'esmentada norma, la seva autorització requereix de la tramitació prèvia de la documentació sobre les característiques, ubicació i potencial impacte per tal que el Departament de Medi Ambient pugui decidir sobre l'aplicació del tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

Si una part dels càmpings s'ubiquen en terrenys forestals, el seu disseny i implantació haurà de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal, en compliment de l'article 20 de la Llei 6/1988.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ésser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen en sòl no urbanitzable els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

19.- Ús de garatge-aparcament:

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir una llum lliure màxima de 2,2 m podran esgotar l'alçada màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

20.- Ús residència-casa de pagès:

És el que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments turístics, regulat pel Decret 214/1995 de 27 de juny, pel que es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència-casa de pagès.

art. 91 Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven

La classificació de les activitats és a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i el seu reglament, el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i s'adapten als seus annexos.

Les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació d'aquest Reglament són les contingudes en els seus annexos i, segons la potencialitat de la seva incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones quant a les emissions contaminants, queden sotmeses:

- a. Les de l'annex I, al règim d'autorització ambiental, que es regula en el capítol 1 del títol 4, i al règim de control ambiental, que es regula en el capítol 1 del títol 5 d'aquest Reglament.
- b. Les de l'annex II, al règim de llicència ambiental, que es regula en el capítol 2 del títol 4, i al règim de control ambiental, que es regula en els capítols 1 i 2 del títol 5 d'aquest Reglament.
- c. Les de l'annex III, al règim de comunicació o, si s'escau, de llicència, que es regulen en el capítol 5 del títol 4, i al règim de control, que es regula en el capítol 3 del títol 5; en el que no preveu aquest Reglament, a la reglamentació municipal específica, i, en el seu defecte, a la reglamentació que dicti la Generalitat de Catalunya amb caràcter supletori.

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen en aquest Reglament es classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

art. 92 Edificis aïllats i edificis independitzats

1. S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admet la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els pedrís confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm. excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.
2. S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis colindants com amb el carrer.
3. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats de segona categoria o superior hauran de complir les següents condicions:
 - a) L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
 - b) L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
 - c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
 - d) L'accés ha de permetre l'entrada o sortida de vehicles sense maniobres a la via pública.
 - e) S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10,00 m.

art. 93 Classificació de situacions relatives a l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1.- Situació 1:

- a) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per espais comunitaris.
- b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.

2.- Situació 2:

- a) En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges amb accés independents.
- b) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

3.- Situació 3: En zones industrials properes al nucli urbà

- a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4.- Situació 4 : En zones industrials separades del nucli urbà

- a) En edificis aïllats situats en zones industrials.
- b) En edificis aïllats 7,00 m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat.

5.- Situació 5: En zones industrials allunyades del nucli urbà

- a) En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

art. 94 Límits màxims a cada categoria

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I :

- a) Densitat de potència contractada (en w/m²).
- b) Total de potència màxima contractada (kw).

Taula I. Relació categoria-situació

Categoria	Situacions								Paràmetres	
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b		5
Primera	10	100 40	100 40	125 50						densitat de potència potència total màx.
Segona	no no	no no	100 40	125 50	ilm. 375	ilm. 375	ilm	ilm	ilm	densitat de potència potència total màx.
Tercera	no	no	no	no	ilm	ilm	ilm	ilm	ilm	
Quarta	no	no	no	no	no	no	no	ilm	ilm	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	ilm	

CAPÍTOL 3 REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

art. 95 Àmbit d'aplicació

Queden sotmesos al compliment i observança d'aquesta secció tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situats en el terme municipal de Esponellà.

art. 96 Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial Decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions).

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi són inclosos es recorrerà al significat que aparegui en les normes U.N.E. i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal s'adapta a les previsions de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. En compliment del que preveu l'article 18, les activitats incloses en els annexos I, II i III de la Llei 3/1998, i en llurs modificacions han d'incloure en el projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització ambiental o de llicència ambiental, o en la documentació que ha d'acompanyar la comunicació a l'ajuntament o, si escau, la llicència d'obertura d'establiments, un estudi d'impacte acústic que ha de tenir el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei.

2. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).
3. Nivell sonor exterior: És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.
4. Nivell sonor interior: És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat a l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.
El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.
5. Vibracions: És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.
El límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit LA fixat en aquesta normativa i la següent relació: $LA = 20 \log A/A_0$. On A és el límit de l'acceleració admissible en m/s^2 en cada terç d'octava, i A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.
 $A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$ per a ($1 < f < 4$)
 $A_0 = 10^{-5}$ per a ($4 < f < 8$)
 $A_0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f$ per a ($8 < f < 80$)

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

6. Horari: A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps:
 - a) Dia: horari comprès entre les 8,00 del matí i les 22,00 hores.
 - b) Nit: horari comprès entre les 22,00 hores i les 8,00 hores del matí.

art. 97 Directrius generals

En els projecte de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les, disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals contigus a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratoris i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

art. 98 Condicions exigibles a elements constructius

1. Considerem que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen en aquest capítol són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius.
2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats o instal·lacions en funcionament durant l'horari diürn i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn.

art. 99 Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions

1. Totes les màquines i instal·lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal·laran sense ancoratges ni adossaments directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratoris adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixin dels límits d'aquest capítol.
2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements

elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintat la instal·lació corresponent.

art. 100 Condicions exigibles a activitats de nova implantació

1.- No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o educatius, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la Taula II, ni nivells de vibració superiors als de la Taula III.

Taula II.	Nivell sonor màx.ext.(dBA)		Nivell sonor màx.int.(dBA)	
	Dia	Nit	Dia	Nit
Zona de recepció				
V,B,E,SP,NA, UA,U,M	55	45	35	30
PA,PM,MM	60	50	40	35
IJ,IP,IG	70	60	40	35

Taula III.	Nivell sonor de vibració màx.(LA)	
	Dia	Nit
Zona de recepció		
V,B,E,SP,NA,UA,U,M	62	58
PA,PM,MM	62	58
IJ,IP,IG	66	62

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons, en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitats serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

Taula IV.

	Infrasons				Baixes freqüències	
	2	4	8	16	31	63
Freqüències (Hz)						
Nivell sonor (dB)	80	80	80	79	75	67

Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre del Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

Sempre que sigui possible, la medició es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

art. 101 Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions de fins 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres II i III de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol·licitin.

Aquesta concessió serà per un període superior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en què es comprovaran els nivells existents i si escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de 3 mesos.

2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, se seguirà el següent procediment:

a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel Col·legi Professional corresponent en el qual, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dates del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la Legislació, i al·legar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectuï les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

CAPÍTOL 4 REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS

art. 102 Objecte i àmbit d'aplicació

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depassin les partions de la propietat i afectin els veïns.

2. La regulació afecta tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

art. 103 Definicions, notacions i unitats

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-91) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-82 i el Decret 241/1994 de 26 de juliol, complementari de la NBE-CPI/91.
2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

art. 104 Compatibilitat d'activitats en situacions relatives

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això, en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es tipifiquen:
 - a) El risc intrínsec de les activitats.
 - b) Situacions relatives més comunes.
2. En quan al risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:
 - 2.1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina l'apèndix IV de la NBE-CPI-82:

Taula V. Risc intrínsec d'incendis

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Q_p del local en $Mcal/m^2$)
1		$Q_p < 100$
2	Baix	$100 < Q_p < 200$
3		$200 < Q_p < 300$
4	Mig	$300 < Q_p < 400$
5		$400 < Q_p < 800$
6		$800 < Q_p < 1600$
7	Alt	$1600 < Q_p < 3200$
8		$3200 < Q_p$

2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent.

Així, per exemple, poden incloure's dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).

b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:

- processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).

- processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destil·lació, assecament...).

- processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles ho siguin per a calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i normativa vigents.

3.- L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A - Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials. Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

A1 - activitat en planta soterrani (només es permet en el primer soterrani)

A2 - activitat en planta pis.

A3 - activitat en planta baixa.

B - Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials.

C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials.

D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes. Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

D1 - Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)

D2 - Activitat en planta intermitja.

D3 - Activitat en planta baixa.

D4 - Activitat en última planta.

E - Activitat en nau industrial compartimentada.

F - Edificis industrials contigus.

G - Edificis industrials separats.

art. 105 Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en

les normes NBE-CPI-82, NBE-CPI-91 i el Decret 241/1994 de 26 de juliol complementari de la NBE-CPI/91.

2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:
 - Reglament sobre refineries de petroli i parc d'emmagatzematge de productes petrolífers.
 - Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
 - Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
 - Reglament de Recipients a Pressió.
3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seran les més grans calculades per a cada risc.
4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats de risc d'incendi s'especifiquen a la taula VI. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VII.

Taula VI. Condicions de seguretat mínimes

A1, A2, B,F	NBE-CPI-91
C, G	$D = C \times (\text{ample}) + 1,5$
D1,D2,D3,D4	El terra de la última planta de l'edifici estarà situat a menys de 28m sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència a foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega seran com a mínim RF180. Les portes que comuniquin amb l'edificació seran mínim RF60, estanques al fum i tancament automàtic.
D1, D3	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-se d'aquesta condició a partir de 6m de distància horitzontal a les façanes posteriors.

Taula VII. Determinació del coeficient C

Densitat de foc (Kg combustible/m ²)	Coeficient C (relació alçada paret radiant/amplada o viceversa)
---	---

	baixa mitja alta			1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
	<30	30-70	>70							
% obertures a la paret radiant	20	10	5	0,36	0,40	0,46	0,49	0,51	0,51	0,51
	30	15	7,5	0,60	0,66	0,79	0,88	0,93	0,94	0,95
	50	25	12,5	0,90	1,00	1,22	1,42	1,63	1,69	1,71
	100	50	25	1,39	1,56	1,93	2,34	2,95	3,26	3,48
	--	100	50	2,05	2,30	2,87	3,55	4,74	5,56	6,56
	--	--	100	2,95	3,32	4,16	5,19	7,13	8,67	11,15

5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió s'ha de deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal·lacions i partions de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació deduïda en el supòsit d'emmagatzematge d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

art. 106 quadre de compatibilitats

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb el que s'ha exposat fins ara. A més a la taula VIII es fixa una relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc i els locals veïns.
2. Si el local on està emplaçada la activitat té múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VIII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

Taula VIII. Compatibilitats

Situació relativa	Nivell de risc màx. compatible
A1	1
A2	2
B	4
C	8
D1	1
D2	2
D3	2 (a), 3 (a,b,c)
D4	2, 4 (c)
E	2, 3 (d)
F	6
G	8

- (a). Si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de llum o façana posterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi ha més, sempre que a sobre de les primeres hi hagi voladís talla focs de 1m de volada i RF60 mínim.
- (b) Si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici.
- (c) Si la superfície total de la nau que acull l'activitat és inferior a 3000 m².

art- 107 Documentació per a llicències i inspeccions

1. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:
 - a) Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.
 - b) Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.
 - c) Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.
 - d) Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.
 - e) Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

CAPÍTOL 5 CONTANIMACIÓ D'AIGÜES

art. 108 Depuració d'aigües residuals domèstiques

1. Quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueres, amb el seu sistema de depuració, s'utilitzaran fosses sèptiques de depuració construïdes d'acord amb la normativa tècnica corresponent en vigor.
2. En els projectes d'obres de nova planta, serà obligatori detallar les característiques i localització del sistema de depuració.

CAPÍTOL 6 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

art. 109 Règim urbanístic del sòl

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

la classificació del sòl, segons el seu règim jurídic
la qualificació en zones o sistemes
la inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de
planejament urbanístic derivat.

art. 110 Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest POUM es classifica a efectes del règim jurídic, en sòl urbà (consolidat i no consolidat), sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. En els plànols d'ordenació de la Sèrie 2 (E/1:10.000) es delimita la classificació del sòl de que parteix aquest POUM.
3. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.
4. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del POUM, segons es preveu en aquestes Normes.

art. 111 Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.
2. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla en els plànols d'ordenació de la Sèrie 1 (E/1:10000).

art. 112 Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

art. 113 Determinacions en sòl urbà

1. En sòl urbà aquest Pla d'Ordenació qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un instrument urbanístic de planejament o de gestió. Pla Especial.
2. El present Pla d'ordenació conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art.58 L.U.) en els plànols d'ordenació.

art. 114 Determinacions en el sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana en els plànols d'ordenació la Sèrie 5 (E/1:2000) i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.
2. En aquest tipus de sòl la disposició detallada de sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial Urbanístic de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest POUM.

art. 115 Determinacions del P.O.U.M. en el sòl no urbanitzable

1. El present POUM delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la Sèrie 4 (E/1:10.000)
2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.
3. En sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixi la legislació urbanística vigent i la legislació en matèria d'unitats mínimes de conreu i forestals.

TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

art. 116 Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'espais i elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El present POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

art. 117 Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei és de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat. En el sòl urbà aquest nivell de servei s'entén respecte el conjunt d'aquesta classe de sòl.

art. 118 Identificació dels sistemes

Els sòls destinats per a aquest POUM a sistemes es classifiquen de la forma següent:

Sistema d'espais lliures

Places i jardins

Espais de protecció i servitud

Sistema de comunicacions

La xarxa viària territorial

La xarxa viària local

Els carrers urbans

Els camins rurals

Protecció del sistema de comunicacions

Sistema d'equipaments

Equipament educatiu

Equipaments urbans diversos

Cementiri

art. 119 Delimitació del sòls destinats a sistemes

Aquest Pla delimita els sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori en el plànol d'ordenació de la Sèrie 1 (E/1:10.000).

art. 120 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

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

art. 121 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o, donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb els que estiguin relacionats.
3. Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla qualifica com a equipaments comunitaris, i estan en alguna de les següents situacions:
 - > El Pla no els assigna cap ús concret
 - > Es canvia l'ús assignat per aquest Pla
 - > Es tracta d'una peça de sòl, que inclou diferents usos i equipaments
 - > Les condicions volumètriques del nou equipament són singulars respecte el teixit edificatori de l'entorn.

art. 122 Gestió i execució dels sistemes

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

CAPÍTOL 2 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Zona 5)

DISPOSICIONS GENERALS

art. 123 Definició

S'ordenen com a sistema general d'espais lliures els parcs, les places i jardins urbans que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori destinats al lleure i esbarjo dels ciutadans.

art. 124 Tipus d'espais lliures

1. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures es classifiquen en Espais de protecció i servitud.
2. El conjunt dels espais lliures, determinarà l'estàndard de superfície d'espais lliures públics en relació al sostre residencial previst en aquest POUM.

PLACES I JARDINS

art. 125 Definició i funcions

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície més reduïda que els Parcs Urbans que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

art. 126 Titularitat

El sòl qualificat com a sistema de Places i Jardins serà de titularitat pública.

art. 127 Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, ús i conservació de les Places i Jardins, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial.

art. 128 Condicions d'ús

Ús públic d'espais lliures.

art. 129 Condicions d'ordenació i edificació

1. Les Places i Jardins s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. Aquest tipus d'espais són inedificables.

ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD

art. 130 Definició i funcions

1. Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes i servituds i són:
 - a) Els terrenys que confronten de manera immediata a determinats elements del sistema de comunicacions.

- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.
 - c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics estan sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
 - d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
 - e) Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.
2. Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.
 3. Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar-ne els límits per raó de l'adscripció al sistema que protegeixen.

art. 131 Protecció dels sistemes

1. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest POUM contempla els següents:
 - a) Protecció del Sistema Viari:
S'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons sigui la titularitat de la via, pel que fa al règim de protecció referent a zona d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - b) Protecció del Sistema Hidrològic (Llera de rieres, fonts i cursos d'aigua)
S'estarà al que disposa aquest Pla General, la Llei 46/1999 d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per R.D. 849/1986 d'11 d'abril (Estatals), així com la Llei 20/1990 i Llei 32/1991 (Catalunya) i legislació concordant a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c) Protecció dels equipaments:
S'estarà al que estableixi aquest Pla cada cas, i concretament s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent per a cada tipus d'equipament.
 - d) Protecció del sistema dels serveis tècnics:
S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta, al que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costa i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
2. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anterior, ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
3. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

4. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.
5. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar, mitjançant la redacció d'un Pla especial, benzineres i estacions de servei. El Pla especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari i de la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL 3 SISTEMA DE COMUNICACIONS

art. 132 Definició

1. El sistema viari de comunicacions d'Esponellà comprèn els espais i les instal·lacions reservats en el POUM per al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament; aquests espais han de permetre l'accessibilitat entre els diversos veïnats i àrees del municipi i del seu entorn per tal d'assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.
2. El règim d'aquesta xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi, o qualsevol altre.
3. Per a completar, desenvolupar o executar el sistema de comunicacions, o algun dels seus elements, es redactaran plans especials d'acord amb allò establert a l'art. 67.e) de la Llei d'Urbanisme.

art. 133 Tipus de vies

Per raó de la diferent funció i exigències en les característiques tècniques dels elements que constitueixen la xarxa viària aquests pla distingeix la Xarxa Viària territorial, la Xarxa Viària local, els carrers urbans i els camins rurals.

La xarxa viària territorial

La xarxa viària local

Els carrers urbans

Els camins rurals

Protecció del sistema de comunicacions.

art. 134 Titularitat i règim general

1. El sòl qualificat de sistema de comunicacions serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti d'autopistes i altres vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993 de 20 de

setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).

3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regeixen pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

art. 135 Intervenció en l'edificació

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats situades en zona adjacent a les vies que conformen el sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels organismes, competents en matèria d'obres públiques, l'informe perceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

art. 136 Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
2. Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, els plans urbanístics de desenvolupament, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació.
3. Les línies que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació són inicialment normatives, de tota manera podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

art. 137 Seccions transversals de vialitat

Tret de justificació que aconselli una solució diferent, en els plans i projectes de desenvolupament d'aquest POUM, almenys un 30% de l'amplada dels vials i carrers urbans es sistematitzarà per a pas de vianants. Aquesta amplada inclou, en el seu cas, l'espai per a carril de bicicletes.

art. 138 Desenvolupament de la Xarxa viària

1. La solució concreta de les cruïlles, rotondes, enllaços, calçades, passos a diferent nivell, ponts sobre els cursos hídrics o altres elements anàlegs de la Xarxa Viària Territorial, que es grafia en els plànols, són només orientatius del seu funcionament amb la finalitat de reservar prou terreny per a l'execució dels corresponents projectes redactats d'acord amb la legislació de carreteres, o dels plans especials per a l'execució d'algun dels seus elements que s'aprovin posteriorment. Els terrenys sobrers que no s'utilitzin per aquells efectes es destinaran a espais lliures de protecció o jardins urbans quan s'escaigui.

2. A les cruïlles entre dues vies d'amplada superior a 15m. l'edificació de nova planta no podrà ocupar l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida a cada cantonada per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8m. de radi tangent d'aquelles alineacions.

art. 139 Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 de 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).
3. Els efectes del que s'estableix en el punt anterior, no es considera publicitat els rètols informatius, ni els rètols o les instal·lacions similars indicatius d'establiments mercantils o industrials, sempre que es situïn en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat i no incloguin cap tipus d'informació addicional.

art. 140 Protecció específica del sistema de comunicacions

1. Tenen la consideració d'espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, aquells espais afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial o aquells espais lliures que, per la seva proximitat al sistema viari, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.
2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.
3. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.
4. Pel que fa als camins rurals caldrà atendre el que es preveu en el Títol de sòl no urbanitzable d'aquestes normes.

art. 141 Condicions d'ordenació i ús dels camins rurals

1. L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés a les finques del sòl no urbanitzable i al trànsit de vianants i bicicletes.
2. L'administració municipal decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i, en particular, sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.

CAPÍTOL 4 SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS

art. 142 Definició

El sistema d'infraestructures de serveis comprèn els sòls destinats a les infraestructures de serveis tècnics, als serveis relacionats amb la protecció del medi ambient i els serveis relacionats amb el transport rodat.

- Inclou les instal·lacions i els espais reservats per als elements i les xarxes de subministrament d'electricitat, abastament d'aigua, gas, els de telefonia i altres de comunicacions per els serveis urbans (energia, depuració, residus,...) així com per a qualsevol altre servei de caràcter similar que pugui desenvolupar-se en el futur.
- Inclou també aquells sòls destinats als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser les estacions de servei, els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

art. 143 Regulació

El present Pla General estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de serveis, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

art. 144 Titularitat i règim general

1. El sòl qualificat de sistema de comunicacions serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes Urbanístiques i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
4. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

art. 145 Condicions d'ús

L'ús global del sistema és el de serveis tècnics.

art. 146 Condicions genèriques d'ordenació i edificació

1. Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin.
 - a) Si es tracta d'àrees urbanes les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i sempre que sigui possible formaran part del volum d'aquells.
 - b) Si es tracta d'àrees rurals els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració

- paisatgista, en el seu cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.
2. Mitjançant un Pla Especial s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

CAPÍTOL 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Zona 6)

art. 147 Definició

El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

art. 148 Tipologia d'equipaments

1. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:
 - Equipament educatiu
 - Equipaments urbans diversos
 - Cementiri
2. En la definició d'equipaments urbans diversos es consideren inclosos, entre d'altres, els equipaments de caràcter sanitari, assistencial, sòci-cultural i administratiu.

art. 149 Titularitat

El sòl classificat d'equipaments, per equipaments de nova creació, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

art. 150 Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes Urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.

art. 151 Condicions d'us

S'admeten tots els usos específics concrets per a cada tipus d'equipament, exceptuant el cas de equipaments urbans diversos on els usos es fixaran mitjançant la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.

art. 152 Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

1. El sistema d'ordenació dels equipaments i dotacions serà en general el d'edificació aïllada en parcel·la.
2. 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 ambientals del municipi.
3. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui colindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per l'entorn immediat.
4. Es prestarà especial atenció de tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

TÍTOL V REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

art. 153 Definició

Aquest POUM delimita com a sòl urbà aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com ple grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

art. 154 Delimitació

1. Aquest POUM delimita el sòl urbà en els plànols d'ordenació (E/1:10.000).
2. En els plànols d'ordenació (E:1/1.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament derivat.

art. 155 Zones i subzones

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos principals, compatibles, no compatibles i complementaris.

art. 156 Àmbit

El sòl urbà d'Esponellà es desenvolupa des de la carretera de Banyoles a Figueres; en els nuclis de Vilert i Centenyis i la resta de nuclis --Les Anglades, nucli de Caselles, nucli de Batllori, nucli de Martís de Dalt i nucli de Martís de Baix--.

art. 157 Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits del SU, zones, sistemes i polígons per al posterior desenvolupament del POUM es delimita en el plànol d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Pel desenvolupament del POUM, en SU, s'assenyalen i delimiten unitats d'actuació urbanística. Per les quals s'estableix l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, ús i gestió i el règim de cessions.

CAPÍTOL 2 ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

art. 158 Definició de zones

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen en sòl urbà les següents zones:
 - Zona 1: Casc antic
 - Zona 2: Creixement rural
 - Zona 3: Zona Residencial
 - Zona 4: Nucli Rural
2. Les diferents zones es troben grafiades en els plànols d'ordenació a E:1/1.000.

CAPÍTOL 3 CASC ANTIC (ZONA 1)

art. 159 Definició

1. És la zona històricament consolidada del nucli. Estructurada de forma espontània i orgànica que ha donat lloc a una organització edificatòria i urbanística d'interès que cal mantenir. Existeixen grans casals aïllats, conjuntament amb l'edificació situada entre mitgeres. Els paràmetres d'ordenació que es proposen intenten conduir el procés edificatori de forma coherent amb els mecanismes històrics.
2. On l'edificació és altament consolidada, només seran autoritzades les obres d'ampliació, reforma o substitució dels volums existents.
3. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició, com en les façanes, cobertes, materials i colors.

art. 160 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - a) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.

- b) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs, etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
- a) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 159 al 171, d'aquesta normativa.
 - b) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 161 Ordenació

El tipus d'ordenació correspon bàsicament al de grans casals aïllats, conjuntament a la situació de entre mitgeres.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels límits de la parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent, o en aquells casos en què d'acord mutu i presentat per escrit a l'Ajuntament, entre dos propietaris com a màxim, en aquest cas s'haurà de presentar projecte conjunt i construcció simultània.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui superior a 6,00 m. En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer.

S'admeten les edificacions auxiliars, que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes. Per a les separacions a vial s'aplicarà la mateixa regla de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 30 m².

art. 162 Parcel·la mínima i façana mínima

A efectes edificatoris les parcel·les no podran tenir una superfície inferior a 800 m² i tindran una amplada igual o superior a 18 m. Seran edificables les parcel·les amb superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes.

La parcel·la mínima per segregar tindrà una superfície superior a 1.600,00 m².

art. 163 Edificabilitat i ocupació

El coeficient màxim d'edificabilitat neta de la parcel·la serà de 0,6 m²/m².

L'ocupació màxima serà del 30%

art. 164 Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 9,5 m., corresponent a planta baixa més dues plantes pis. Les edificacions auxiliars tindran una alçada màxima total de 3,00 m.
2. Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%.
3. La coberta serà de teula àrab de color habitual en les construccions tradicionals del lloc, amb una o dues vessants.

4. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.
5. Les terrasses en la teulada es permetran solament en un 10% de la superfície i amb una alçada màxima d'1,40 m de cota de teulada.
6. Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra en teulada, etc. que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.
7. No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 165 Elements i cossos sortints

1. No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.
2. En carrers de menys de 5,00 m. només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 40 cm.
3. La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres, i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.
4. La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.
5. La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 12 cm.
6. La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm, i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.
7. Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el nucli o en la mateixa edificació.

art. 166 Obertures

1. La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les existents en les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.
2. Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m. de més amplada que tingui l'edifici.
3. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 167 Façanes

1. Els materials permessos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat del c.p. que haurà d'anar pintat , tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.
2. Queden prohibits l'obra vista, els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.
3. En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.
4. Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació; l'aplatat amb pedra natural, sempre que es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color.
5. Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.
6. La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de coure, zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 168 Edificacions auxiliars

1. En aquesta zona s'admeten les construccions auxiliars.
2. Els materials d'acabat de façanes i cobertes seran els mateixos que els indicats per l'edificació principal a l'article anterior. Tindran una alçada màxima total de 3,00 m. La coberta no serà accessible. La longitud de contacte amb les finques colindants no serà superior a 6,00 m. Les parets que limiten amb les finques veïnes es tractaran com façanes. Superfície màxima 30 m², i la coberta serà de teula.
3. La ocupació i edificabilitat de les edificacions auxiliars computen en el total de la parcel·la.

art. 169 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m. i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes. També s'admeten les tanques formades per elements vegetals. Es situaran a 5 metres de la zona superior dels marges de les lleres i no es podran tancar perpendicularment. La part del carrer la tanca massissa no pot superar el metre d'alçada.

art. 170 Usos permessos

1. S'admeten els usos d'un habitatge per parcel·la mínima, residencial, hotel·ler, oficines, magatzem, sanitari, sócio-cultural, docent, restauració,

- espectacles, recreatiu, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 90 m².
2. En les edificacions auxiliars s'admet solament l'ús de magatzem agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.
 3. Es permeten les segregacions i divisions horitzontals en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m².

art. 171 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Documentació fotogràfica exterior completa, especialment de les cases veïnes.
2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.
3. Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.
4. Justificació de la posició de la casa respecte a la parcel·la, amb la creació d'una era.

Sol·licituds de llicència d'obra nova

Les sol·licituds de llicència d'obra nova d'obres de nova planta en aquesta zona s'hauran de tramitar mitjançant el projecte d'obres i un pla especial on es justifiqui la situació de la construcció dins la parcel·la, l'adaptació del nou habitatge a l'entorn i la creació de l'era.

Es demanarà un informe al Servei Territorial de Cultura.

CAPÍTOL 4 CREIXEMENT RURAL (Zona 2)

art. 172 Definició

1. Són les zones formades per edificacions tradicionals, vinculades originàriament a l'habitatge i l'ús agrícola exercit pels seus habitants conformades per edificacions de caràcter eminentment rural amb edificacions auxiliars d'ús agrícola.
2. A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició com en les façanes, cobertes, materials i colors.
3. Les edificacions d'aquesta zona, la seva tipologia es correspon al de masies, volums compactes, coberta a dos aigües i façanes planes.

art. 173 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però

- l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - a) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicionals i les qualitats i acabats de les façanes.
 - b) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs. etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
 3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior i en les parcel·les marcades com edificables per aquestes Normes, es podran construir noves edificacions amb les condicions següents:
 - a) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 174 al 183, d'aquesta normativa.
 - b) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona, així com els materials i elements constructius.

art. 174 Ordenació

El tipus d'ordenació bàsic és el d'edificació aïllada. Només s'admetrà adossar l'edificació principal a la partió amb el veí, quan l'edificació principal veïna estigui adossada a la mitgera.

Les edificacions de nova planta podran estar alineades a vial sempre que al mateix costat del carrer existeixin edificacions disposades d'aquesta manera i l'amplada del vial sigui igual o superior a 6,00 m. En cas contrari les edificacions es separaran 3,00 m de la línia oficial de carrer.

Les edificacions es separaran 3,00 m dels altres límits de parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent.

En aquesta zona s'admeten les edificacions auxiliars que es podran adossar al límit amb les parcel·les veïnes.

art. 175 Parcel·la mínima

La parcel·la tindrà una amplada igual o superior a 18,00 m i la seva superfície no serà inferior a 800 m².

S'admet en aquesta zona la divisió de les parcel·les existents sempre i quan no donin lloc a parcel·les d'extensió i amplada inferior a les admeses en aquesta zona.

Seràn edificables les parcel·les amb superfície i amplada menor quan estiguessin escripturades en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes.

Es permeten dos habitatges aparellats a cada parcel·la mínima, condicionada a la construcció simultània i amb una façana unitària, formant un sol edifici.

En l'espai reservat per habitatge social es permetran construccions de 7 habitatges amb una parcel·la de 1.565,62 m², amb dos blocs de 3 i 4 habitatges cada un.

art. 176 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net màxim de la parcel·la serà de 0,4 m²/m².

L'ocupació màxima serà d'un 25 %.

En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu ús.

Quan l'edificació existent a la parcel·la superi l'edificabilitat permesa a la zona, no es podran construir nous cossos que impliquin l'augment del sostre en la parcel·la, encara que si es podran efectuar obres de conservació i millora d'allò existent.

art. 177 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima de l'edificació principal serà de 7,50 m, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Les edificacions auxiliars, situades a l'interior de la parcel·la, no podran sobrepassar una alçada màxima total de 4,00 m.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%.

La coberta serà de teula àrab, del color habitual en les construccions tradicionals del lloc. La de l'edificació principal serà preferentment a dues vessants, Únicament es permet la coberta plana a nivell del primer forjat i sempre que no representi més d'un 10% de la superfície de la planta situada a la mateixa alçada i quan aquesta no doni a vial.

Les terrasses en la teulada es permetran solament en un 10% de la superfície i amb una alçada màxima d'140 m de cota de teulat.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques.

Queden específicament prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra, etc..., que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

art. 178 Elements i cossos sortints

No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.

En carrers de menys de 5,00 m només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol màxim dels balcons serà de 50 cm.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. per banda de les balconeres i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals, perpendiculars a la façana.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior als 12 cm.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm. i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents a la zona o en la mateixa edificació.

art. 179 Obertures

La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

art. 180 Façanes

Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.

En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.

Individualment es podrà valorar la possibilitat d'utilitzar l'obra vista, només en obres de reforma i ampliació, o l'aplatat amb pedra natural, sempre que es pugui demostrar que s'integren a les preexistències tipològiques de l'arquitectura del lloc, tant per la seva textura com pel color, i estaran subjectes a previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni del Departament de Cultura.

Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.

La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

art. 181 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes.

art. 182 Usos permesos

1. S'admeten els usos d'habitatge, hotel·ler, oficines, magatzem, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, espectacles, recreatius, esportiu i residència-casa de pagès. L'ús comercial, amb una superfície màxima de 250 m², i l'industrial amb categoria màxima primera i segona i situació 1a, 1b, 2a, 2b. En les edificacions auxiliars s'admet també l'ús agrícola i pecuari amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.
2. Es permeten les segregacions i divisions horitzontals en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m².

art. 183 Sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres en aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Plànol representatiu de les edificacions existents a la parcel·la i la comptabilització de la superfície de sostre que sumen les edificacions existents i les que es pretén construir.
2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.

CAPÍTOL 5 EDIFICACIÓ AÏLLADA (Zona 3)

art. 184 Definició

Són aquelles zones en què l'edificació es preveu en volumetria independent per a cada una de les parcel·les, rodejada de jardí privat.

art. 185 Ordenació

El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació aïllada, corresponent una sola edificació a cada parcel·la mínima.

S'admet l'aparellament d'habitatges sempre i quan els propietaris, de comú acord, ho sol·licitin per escrit a l'Ajuntament amb un projecte de conjunt i compromís d'edificació simultània. No es podran adossar més de dues edificacions, per tant haurà de quedar lliure un dels límits laterals. Es conservaran la resta de paràmetres d'edificació d'aquesta subzona excepte la separació al límit lateral al qual s'adossa l'edificació.

art. 186 Parcel·la mínima

Parcel·la mínima: 500 m² (habitatge aparellat)

art. 187 Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 m corresponent a planta baixa més una planta pis.

Les edificacions auxiliars seran de planta baixa, i tindran una alçada màxima total de 3,00 m.

art. 188 Condicions d'edificació per a la subzona

Parcel·la mínima: 400 m²

- a) Façana mínima de la parcel·la: 12 m
- b) Índex d'edificabilitat net: 0,5 m²/m² principal 0,10 m²/m² secundària
- c) Ocupació màxima de la parcel·la: 35% principal 10% secundària
- d) Separacions mínimes a veïns: 3,00 m.
- e) Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%. La coberta serà de teula àrab de color habitual en les construccions tradicionals del lloc, amb una o dues vessants. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran mitjançant volums simples.
- f) S'admet un sol habitatge per parcel·la.

art. 189 Habitatge aparellat

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
- b) Façana mínima de la parcel·la: 12 m
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,5 m²/m² principal 0,10 m²/m² secundària
- d) Ocupació màxima de la parcel·la: 35% principal 10% secundària
- e) Separacions mínimes a veïns: 3,00 m.
- f) Per damunt de l'alçada màxima s'admet únicament la coberta que no depassarà la pendent del 27%. La coberta serà de teula àrab de color habitual en les construccions tradicionals del lloc, amb una o dues vessants. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran mitjançant volums simples.
- g) S'admet un sol habitatge per parcel·la.
- h) S'hauran de realitzar els dos habitatges alhora.

art. 190 Façana mínima

En sòl urbà, dins la zona d'ordenació aïllada (zona 4), la parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 6,50 metres.

Aquesta condició no serà d'aplicació per aquelles parcel·les escripturades amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

art. 191 Alçada màxima

L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 metres corresponent a planta baixa més una planta pis.

Per sobre aquesta alçada s'admet únicament la coberta, que no depassarà el pendent del 35%

L'alçada es regularà des de cota natural del terreny. En el cas de desnivell del terreny l'alçada de la planta baixa amb contacte amb el terreny es podrà augmentar fins que el forjat de la planta pis quedi un màxim de 40 cm per damunt de la rasant del carrer.

art. 192 Tanques

Alçada màxima: base de 0,60 m d'obra, i fins a 1,80 m amb filat i vegetal.

art. 193 Condicions d'edificació

Per a la subzona a (parcel·la de 250 m²) es fixen les següents condicions:

- índex d'edificabilitat net: 0,80 m²/m²
- separacions mínimes a veïns i carrers: 2,50 m

S'admetran els habitatges aparellats mitjançant una paret mitjera. S'admetrà adossar fins a un màxim de quatre habitatges, respectant les separacions finals a carrer i veïns, i la proporció establerta d'un habitatge per cada 250 metres de parcel·la.

Per a la subzona b (parcel·la de 400 m²) es fixen les següents condicions:
índex d'edificabilitat net; 0,6 m²/m²

CAPÍTOL 6 NUCLI RURAL (ZONA 4)

art. 194 Definició

Amb la consideració de nuclis rurals s'inclouen l'agrupació de cases, masos i casals que haurien estat els veïnats tradicionals d'Esponellà i que es troben agrupats a l'entorn d'una església, o un espai central comú, o bé es troben assentats al llarg d'un camí o cruïlla de camí. Els paràmetres d'ordenació que es proposen intenten conduir el procés edificatori de forma coherent amb els mecanismes històrics.

A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigirà el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició, com en les façanes, cobertes, materials i colors.

Els nuclis rurals considerats són:

Martís de Dalt, Martís de Baix, Batllori, Les Caselles i Les Anglades.

ZONA 4 A

Art. 195 Tipus d'obres permeses

1. En aquesta zona no es permeten nous habitatges. Són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però l'enderroc i substitució d'aquells edificis que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presentin interès de tipus històric o arquitectònic.
2. Quan un edifici es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé no presenti pel que fa a les seves façanes i estructura portant interès de tipus històric o arquitectònic, podrà enderrocar-se i substituir-lo immediatament per un de nova planta, complint les condicions establertes en el punt 3 d'aquest article i les següents:
 - a) Es mantindran, quan l'original presenti interès històric o arquitectònic, la tipologia de l'edifici, la mateixa proporció de buits i plens en les obertures de les façanes, el volum i característiques dels voladissos, els materials de coberta tradicional i les qualitats i acabats de les façanes.
 - b) Quan una façana contingui elements tradicionals d'interès com llindes, dovelles, balcons, ràfecs, etc., en la seva reconstrucció es reposaran aquests elements procurant que sigui en el lloc original.
3. En els casos que es produeixin els supòsits contemplats en el punt 2 anterior, es podrà construir amb les condicions següents:
 - a) Les condicions d'edificació per les noves construccions es regularan d'acord amb els articles 174 i 183, d'aquesta normativa.
 - b) Les característiques tipològiques i arquitectòniques seran similars a les dels edificis existents a la mateixa zona ,això com els materials i elements constructius.
4. Les edificacions existents podran augmentar el seu volum un 10% per una sola vegada i sense alterar les característiques tipològiques de l'edificació i de l'espai on estan situades. Es permeten edificacions auxiliars que no podran superar, juntament amb la resta d'edificacions existents, el 30% d'ocupació.

Art. 196 Alçada reguladora màxima

Es prendrà com alçada del ràfec de la teulada la mateixa alçada, existent, del ràfec que presenten les cases veïnes. En els casos que no hi hagi referències clares, es prendrà l'alçada promig de les edificacions existents al mateix carrer. Les edificacions auxiliars, no podran sobrepassar una alçada reguladora màxima (al ràfec) de 6,00 m, pb +pp.

Art. 197 Façana mínima

La façana mínima és la que resulta de la parcel·la existent en aquelles parcel·les ja edificades en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes. En cas de que l'edificació es projecti sobre terrenys resultat de l'agregació de dues o més parcel·les, es remarcarà en la façana l'antiga divisió de propietat, com si es conservessin les servituds de mitgera.

Art. 198 Elements i cossos sortints

No es permet la construcció de cossos sortints tancats o semitancats.

En carrers de menys de 5,00 m només es permeten balcons que no sobresurtin més de 20 cm. del pla de façana. En carrers d'amplada superior, el vol dels balcons màxim serà de 50 cm.

La disposició general dels balcons en les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures seguirà sempre els models tipològics tradicionals. La dimensió de la llosana no passarà mai de 30 cm. Per banda de les balconeres, i s'hauran de separar com a mínim 60 cm. de l'eix de la paret mitgera.

La part frontal dels balcons serà paral·lela a la façana i els laterals perpendiculars a la mateixa.

La llosa que constitueix el balcó no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 12 cm.

La barana dels balcons serà calada i formada per passamà i barrots verticals de ferro massís de diàmetre aproximat 15 mm, i la seva alçada no serà superior a 1,00 m.

Els sortints de cornises i ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents en el nucli o en la mateixa edificació.

Art. 199 Obertures

La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, forma i dimensió de les existents en les edificacions tradicionals. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

Les obertures de les façanes, tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancament seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

Art. 200 Façanes

Els materials permesos en els acabats de façana seran la pedra natural, l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de c.p. que haurà d'anar pintat, tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara dovelles, llindes, brancals, etc. existents a l'edificació.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena de façana, les caixes de persiana vistes o marcades en façana, les entregues de forjat vistes, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic. En les obres d'ampliació dels edificis existents, els materials, textura i cromatisme de les ampliacions estaran d'acord amb les corresponents al cos original.

No es permet utilitzar l'obra vista, ni cap element que desfiguri el conjunt com les balustrades, si l'Ajuntament ho troba convenient, pot demanar informe favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni del Departament de Cultura.

Els rètols es col·locaran preferentment dins les línies que formen els buits arquitectònics i s'hauran d'escriure amb lletres impreses sobre lases planes de vidre, metracrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.

La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

Art. 201 Tanques

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crada de nou, amb una alçada similar a les existents properes. No podran sobrepassar una alçada total de 1,80 m i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per les façanes.

Art. 202 Usos permesos

S'admeten els usos d'habitatge, hotel, oficines, magatzem, comercial (nivell 1) indústria artesanal, sanitari, socio-cultural, docent, restauració i residència-casa de pagès. En les edificacions auxiliars s'admet els mateixos usos que l'edificació principal, excepte el d'habitatge i també l'ús agrícola i ramader amb l'existència de bestiar domèstic pel consum familiar de l'habitatge.

2) Es permeten les segregacions i divisions horitzontals en habitatges existents sempre que la superfície dels habitatges resultants sigui superior a 200 m².

Art. 203 Sol·licitud de llicències

1. Documentació fotogràfica exterior completa i també de les cases veïnes.
2. Descripció completa dels materials d'acabat de façana, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.
3. Els projecte de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.

La documentació necessària per cada cas serà la següent:

3) Obres de reforma que no suposin alteració de l'estructura de l'edifici

Es podrà simplificar la documentació, requerint-se únicament el plànol d'emplaçament i situació, croquis acotat de les obres a realitzar, especificació de materials i colors d'acabat exterior i pressupost de les mateixes.

ZONA 4B

art. 204 Definició

Comprèn les zones de sòl urbà dins els nuclis rurals per possibilitar el creixement de caràcter residencial amb edificació aïllada, mantenint criteris d'ocupació del sòl compatibles amb el respecte al caràcter dels nuclis.

parcel·la mínima	1.000,00 m ²
front de parcel·la	16,00 m
densitat	1 hab/parcel·la
edificabilitat	0,30 m ² /m ²
ocupació	20,00 %
alçada reguladora	7,00 pb+pp
separacions	c5/3/3

art. 205 Condicions estètiques

a) Cobertes: El tipus de coberta serà l'usual a la zona i als edificis existents, amb teula aràbiga de color vermell, pendent màxima del 30% i de volums senzills.

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.

b) Materials: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del nucli que no pot perdre els seus valors tradicionals. Els paraments de les edificacions podran ser de pedra vista o amb acabat estucat, arrebossat i pintat.

No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, aplacats de pedra, revestiments de plàstic, metàl·lics,...

c) Composició de façanes: S'han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes. Predomini del caràcter pla de les façanes. En els projectes, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.

d) Acabats de façana: 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.

e) Motius decoratius: Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estanyats a l'estructura dels mateixos.

f) Colors: Els paraments de les façanes es tractaran amb colors neutres o derivats dels òxids naturals, 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.

g) Obertures: Es mantindran les proporcions, formes i tipologies de les obertures tradicionals de les edificacions de la zona; els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,25m.; a les façanes dominarà el ple sobre el buit.

Els tancaments seran de fusta. No s'utilitzaran persianes enrotllables ni tancaments metàl·lics.

h) Elements de coberta: Sobre la coberta no s'admetran altres coses que les xemeneies i fumeres, formades amb els mateixos materials i acabats que les façanes. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements i/o aparells similars.

No es permetrà la construcció d'atrics ni de terrats plans.

i) Elements volats: Les barbacanes i els balcons respondran a les tipologies dominants a la zona o en cada tram de carrer, sigui amb cairats de fusta o amb peces ceràmiques.

j) Construccions i instal·lacions de tipus industrial i 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,...

Les esteses de les línies elèctriques, d'alta i baixa tensió, això com les de telefonia i d'enllumenat públic hauran de ser soterrades, com a 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.

CAPÍTOL 7 POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

art. 206 Definició

- a) **PAU 1 Nucli d'Esponellà – cal Baró - carrer Pere Ordís**
- b) **PAU 2 Nucli de Vilert**

a) PAU-1

Denominació: polígon d'actuació urbanística núm. 1.

Àmbit: sòl urbà dividit en dues zones. La primera està situada al voltant de can Pardala i la carretera de Banyoles, on hi ha una zona edificable. L'altra zona és situada entre la carretera de Banyoles i la prolongació del carrer Ponent.

Classificació: sòl urbà no consolidat, zona 2, de creixement rural.

Localització: plànols 22 E 1/1000.

Característiques Generals

L'àmbit es situa en els terrenys situats a cada banda del carrer Ponent i el carrer Pere Ordís.

Objectius

Obtenció de zona d'equipaments i zona verda al voltant de can Pardala.

Promoció d'habitatge de promoció pública

Ordenació de la unió entre el casc antic i la zona nova.

Determinació de la Gestió

- A Execució i càrregues d'urbanització a càrrec dels propietaris.
 - Cessió dels terrenys destinats a espais lliures i vialitat.
 - Urbanització dels espais lliures i vials.
 - Reserva del 20,00% de l'aprofitament per habitatge social. Art. 57.3 de la Llei 2/2002.
 - Cessió del 10% d'aprofitament mig.

- B Sistema d'actuació.
 - Sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

- C Pla d'etapes.
 - Primera etapa.

Justificació zona verda

Àmbit	15.752,00 m ²
Vial	1.050,62 m ²
Parcel·la mínima	800,00 m (2 habitatges)
Sup. equipament	1.865,00 m ²
Sup. zona verda	955,00 m ²
Sup. parcel·les	11.882,00 m ²
Edificabilitat	0,40 m ² s /m ² s
Núm. parcel·les	11
Màxim sostre	4.752,80 m ²
5/25	950,56 m ² ≤ 955

b) PAU-2

Denominació: polígon d'actuació urbanística núm. 3.

Àmbit: sòl urbà que comprèn el darrera del nucli de Vilert, des de la casa del Mestre fins a l'església limitant amb el Fluvià.

Classificació: sòl urbà no consolidat, zona 4, nucli rural.

Localització: plànols.

Característiques

L'àmbit està situat darrera el nucli de Vilert, i limitat per la carretera i el riu, excepte en el tram d'entrada al poble des d'Esponellà. Es proposa regular tot el nucli, limitant-lo des de la carretera al riu.

Objectius

Permetre el creixement del nucli amb construccions adaptades a l'entorn.

Urbanització dels vials d'accés

Connectar la part oest del poble per un vial nou a part de la carretera.

Determinació de la Gestió

A Execució i càrregues d'urbanització a càrrec dels propietaris.

Cessió dels terrenys destinats a espais lliures i vialitat.

Urbanització dels espais lliures i vials.

B Sistema d'actuació.

Sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

C Pla d'etapes.

Segona etapa.

Justificació zona verda

Àmbit 4.535,00 m²

Sup. Parcel·les 3.535,00 m²

Sup. vial	500,00 m ²
Sup. zona verda	500,00 m ²
Edificabilitat	0,40 m ² s /m ² s
Núm. parcel·les	4
Màxim sostre	1.414,00 m ²
5/25	282,0 ≤ 500,00

c) JUSTIFICACIÓ DE LA RESERVA DEL 20% HABITATGE SOCIAL

El màxim sostre del PAU-1 d'Esponellà és de 4.752,80 m².

El màxim sostre del PAU-2 de Vilert és de 1.414,00 m².

El total de sostre són 6.166,80 m².

El sostre reservat per a habitatge social és de 1.233,36 m².

TÍTOL VI REGULACIÓ DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

art. 207 Definició

Les Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl no urbanitzable aquell tipus de sòl que pel seu valor agrícola o per garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb un model de desenvolupament sostenible, no es permet l'acció urbanitzadora. Aquest, pel seu valor agrícola, forestal delimitat com a tal en els plànols d'Estructura General i Orgànica de les presents Normes Subsidiàries, es troba protegit i no es permet la cessió.

art. 208 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU

Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials, els quals no podran alterar les determinacions de les presents Normes.

art. 209 Parcel·lacions mínimes

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys quan no s'adaptin a :
 - Article 188 de la Llei 2/2002
 - Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.
 - Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
 - Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159, de 5 de juliol).
2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art.9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament de sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

art. 210 carreteres i camins rurals

Comprèn les vies d'enllaç i comunicació de domini i ús públic, i que per la seva categoria es classifiquen en carreteres i camins veïnals.

A) Carreteres

Són les vies de comunicació interurbanes (Carreteres GIP-5121 i GI-554). Hauran d'acomplir el que especifica la Llei de Carreteres del 19 de desembre de 1974, i el Reglament General de Carreteres del 8 de febrer de 1977. Les

distàncies a respectar per l'edificació, en sòl no urbanitzable, s'ajustaran als 25 metres de l'aresta de la calçada.

B) Xarxa de camins rurals

Constitueixen la xarxa primària d'enllaços i accessos als diversos indrets del municipi, a partir dels quals s'estableixen els camins particulars d'accés a cada finca.

D'una manera específica, es podran redactar plans i projectes de vialitat, de promoció municipal, per tal de millorar la comunicació a través dels camins públics existents i facilitar les explotacions agrícoles i forestals del municipi. Aquests plans, que podran contemplar la possibilitat d'incrementar l'amplada dels camins existents fins assolir els 6,00 m. en la franja de rodament, incrementats amb l'espai ocupat per les cunetes, també podran incloure l'estudi de noves alineacions que corregeixin sinuositats en les tramades, especialment en els gir i confluències amb d'altres camins.

Es consideraran incorporats a la documentació d'aquestes Normes Subsidiàries els camins que siguin definits com a xarxa viària bàsica per la Prevenció d'Incendis Forestals en el pla que hagi elaborat l'administració competent en la matèria.

Per l'aplicació de la present Normativa es consideren dos tipus de camins a protegir:

b1) Camins veïnals

Són camins de caràcter rural utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles. En aquest grup hi ha els camins que connecten la xarxa de carreteres amb els nuclis rurals i nuclis de població del municipi.

Precisen de pavimentació ordinària, amb intercalats per a la doble circulació, de tractament adequat per les cruïlles i de sistemes de desguàs a cel obert. Tindran una amplada mínima de 4,00 m. de calçada.

Les tanques s'hauran de situar a una distància mínima de 4,00 m. de l'eix del camí. Tota nova edificació es separarà de l'eix del camí un mínim de 12,00 m.

Excepcionalment, es podran obrir camins d'accés a finques agrícoles i forestals per millorar la seva explotació prèvia la redacció del corresponent projecte. El projecte justificarà la conveniència de l'obertura del nou camí, i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i alteració del paisatge.

Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris tècnics i paisatgístics, que valorarà l'Ajuntament de cada cas sota la direcció dels tècnics municipals.

b2) Xarxa secundària

Són el fruit de la recuperació d'antics camins rurals o camins de muntanya, que pels seus traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural. Admeten el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències.

El paviment és natural. La seva urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats així com a netejar-los i mantenir-los.

Hauran de mantenir una amplada de pas mínima de 3,00 m. en tot el seu traçat, però mai podran impedir l'accés a finques agropecuàries. L'amplada serà subjecte a aquesta necessitat sense perjudici de la tramitació que correspongui.

Les tanques s'hauran de situar a una distància mínima de 3m de l'eix del camí. Tota nova edificació 10 m.

b3) Carrers en nucli rural

Són aquells que serveixen a una concentració d'assentaments, o tenen gran interès paisatgístic. Com a tals, disposen dels serveis de pavimentació i sanejament, i respondran a una projecte acurat.

C) Xarxa urbana

Està composta per les vies urbanes, tant de trànsit rodat com peatonal, que permeten l'accés a les diverses propietats privades i públiques, situades dins el sòl urbà. En aquests espais, que es mantindran lliures d'edificació, es permetrà la ubicació de les instal·lacions i els serveis tècnics al servei de les propietats públiques i privades.

art. 211 Tanques

Resten prohibides les obres de tanques exteriors de finques i camps en Sòl no Urbanitzable, a excepció de les imprescindibles per a les explotacions agrícoles i ramaderes.

Hauran d'ésser vives (arbustives o arbrades denses), darrera de l'arbrat es podrà col·locar una tanca de 1,50m d'alçada de filat metàl·lic, permetent-se 20 cm d'obra massissa.

Les tanques s'hauran de situar com a mínim a 4,00 m de l'eix dels camins que formen part de la xarxa primària de camins rurals, i a la resta a 3 m de l'eix.

Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància, segons el reglament general de Carreteres.

art. 212 Cartells

En tot el Sòl no Urbanitzable queda prohibit tot tipus de cartells o anuncis que no tinguin caràcter local. No es permetran, a més, els cartells de caràcter local que per la seva localització, volum o color atemptin contra l'harmonia del paisatge. S'exceptuen aquells que instal·li l'autoritat competent i aquells que exposin la situació o emplaçament de finques privades o els seus noms.

L'Ajuntament establirà un model tipus de cartell, a tot el terme municipal.

art. 213 Estesa de línies

Per a la instal·lació de línies elèctriques d'alta tensió, hauran d'efectuar-se estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabat.

Per tal que siguin el màxim de discretes possible, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran sempre que sigui possible les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses.

En qualsevol cas, l'Ajuntament, abans d'atorgar el corresponent permís, recaptarà si s'escau els informes corresponents d'altres organismes.

art. 214 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 són els que s'adapten a l'article 47 de la Llei L.U.

CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

art. 215 Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes Normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 48 de la L.U., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme, habitatges unifamiliars o la possibilitat d'un segon habitatge quan estigui vinculat a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar o quan estiguin assignats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes Normes. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.

art. 216 Condicions generals dels habitatges

1. Es considerarà prioritari l'autorització d'obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, abans que la construcció de noves edificacions.
2. Els habitatges en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada zona, no podran fer possible la formació de nucli de població.

La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme. La tramitació s'adaptarà als article 47 i 49 de la L.U.

SITUACIÓ HABITATGES

- a) No es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses.
- b) Hauran de col·locar-se preferentment en els repeus de les vessants, a les zones límit entre el bosc i els terrenys conreats i a les zones on es produeixen menys moviments de terres, en aquest sentit es prohibeix la construcció de cap edificació en terrenys de pendents natural superior al 30%.
- c) La situació de les noves construccions no representarà cap disminució de l'espai forestal assenyalat en els plànols d'Estructura General i Orgànica.
- d) En qualsevol cas serà imprescindible, a més, que la finca que es vol modificar tingui un accés directe a través d'una via o camí públic.
- e) Hauran de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua i de depuració d'aigües residuals.
- f) En les finques que compleixen la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge vinculat a l'explotació (sempre situades en Ag o Rg), podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural, com l'ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregat la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola i que el nou habitatge es situï segons el reglament de la L.U.
- g) Les edificacions de nova planta, reformes o ampliacions de les edificacions existents respondran a la tipologia de la zona amb materials i colors adequats a l'entorn.

TRAMITACIÓ I DOCUMENTACIÓ

Les sol·licituds de llicència d'obres per les masies, consistents en reformes que alterin el seu volum o un 10% la seva superfície o l'ús, seguiran la tramitació especificada en l'article 49 de la Llei d'Urbanisme aprovada el 28.02.2002.

art. 217 Condicions de les masies

1.- Definició

La masia com a unitat d'explotació familiar (explotació agrària prioritària) pel conreu de les terres està integrada tradicionalment per un cos principal i unes instal·lacions agropecuàries annexes.

1.1.- El cos principal de la masia és la part del conjunt que reuneix les següents característiques:

- a) Conté l'entrada principal
- b) És la part d'edificació més antiga del conjunt
- c) Manté una supremacia funcional i visual sobre el conjunt.

1.2.- Les instal·lacions annexes són el conjunt de construccions enganxades o separades del cos principal, amb el qual formen una unitat de conjunt funcional i/o visual.

2.- Obres permeses

1.- Són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però la substitució parcial d'aquelles zones que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable.

2.- Les obres que s'executin tant si són de reforma com d'ampliació hauran de conservar les característiques de l'ambient tradicional del medi rural.

La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Les ampliacions es realitzaran d'acord amb les condicions establertes en el Catàleg de Masies i Cases rurals i es regularan d'acord amb les condicions generals dels habitatges establertes en aquest article.

Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb una superfície mínima de 200,00 m² construït per habitatge, d'acord amb l'article 50.3 de la Llei 1/2005.

En les obres de reforma o ampliació es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà recuperar els elements notables que s'haguessin amagat.

S'evitarà l'alteració dels elements de pedra natural, inscripcions o escuts.

La coberta ha d'ésser de teula, preferentment amb pendent, utilitzant la manera usual de la zona, el ràfec ha d'ésser també el tradicional de la zona.

Els materials han d'harmonitzar amb el conjunt i la tonalitat de la zona amb colors ocres o terrossos.

No es pot utilitzar cap element aplacat.

3.- Tramitació i documentació

Les sol·licituds de llicència d'obres per les masies seguiran la tramitació especificada en l'article 50 de la Llei d'Urbanisme aprovada el 28.02.2002. A més s'aportarà la següent documentació:

- a) Plànols sobre l'estat actual de la masia, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50.
- b) Memòria justificativa del tipus d'ampliació adoptat i de la seva adequació a la regulació específica d'aquest article, indicant les parts que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen.
- c) Descripció completa dels materials, assenyalant la seva idoneïtat.
- d) Documentació fotogràfica completa.

4.- Usos permesos

S'admeten els usos permesos a l'article 47.3 de la Llei 1/2005.

5.- Instal·lacions annexes

Les instal·lacions annexes que es trobin separades del cos d'edificació principal es regularan d'acord amb les condicions generals de les edificacions agrícoles, en normativa, i hauran de complir amb les següents condicions:

La separació mínima entre el cos principal i la instal·lació annexa o entre annexes, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta amb una distància mínima de 3,00 m.

art. 218 Condicions generals de les construccions ramaderes

Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les

explotacions porcines (BOE 58 de 8 de març de 2000), modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre (BOE 11 de 12 de gener de 2001), i tota aquella legislació prevista en relació a la producció i la sanitat animal.

1.- Disposicions generals

a) Només es permet l'activitat ramadera quan la granja estigui vinculada a una explotació agrícola i sigui explotació agrària prioritària o incorporació de joves a l'empresa agrària, dels propietaris dels terrenys i hauran d'acreditar la possessió de la superfície mínima de conreu amb la propietat de 45.000 m² de terreny agrícola.

b) No s'admet la construcció de noves granges dins el perímetre dels nuclis urbans, delimitats en els plànols d'ordenació a e:1/1000.

S'estableix una franja de protecció pels nuclis urbans de 500,00 m., dins la qual només s'admet l'existència de bestiar pel consum familiar d'un habitatge, i l'activitat ramadera extensiva.

c) Prèviament a la llicència d'obres caldrà obtenir l'autorització per a la instal·lació i el funcionament de les mateixes.

En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar mitjançant un plànol detallat la situació del femer, de la fossa de purins i el dipòsit de cadàvers que estaran a una distància mínima de 150 m de les edificacions veïnes, a 25 m del límit de veïns i 10 m dels camins.

d) Si alguna de les edificacions són en terrenys forestals, caldrà exigir el compliment de les condicions de superfície mínima (25 ha) i d'impacte ambiental que estableix l'article 22.5 de la Llei 6/1988.

2.- Condicions sanitàries

a) Tots els projectes per a la instal·lació de granges especificaran el volum previst de residus produïts i el sistema per a la seva eliminació, així com les mesures preses per impedir la contaminació del subsòl, (impermeabilitzacions, distància dels aqüífers més pròxims, etc.).

b) Queda expressament prohibit el llançament de purins als rius i rieres. No s'autoritza cap granja que no ofereixi les suficients garanties per al tractament d'eliminació dels residus que produeixi.

c) S'ha de complir la llei 3/98 en matèria sanitària.

3.- Condicions d'emplaçament

a) No es permet la seva ubicació en àrees obagues o poc ventilades. S'emplaçaran preferentment en zones protegides de les visuals llunyanes, a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals.

b) Les construccions es disposaran preferentment segons directrius paral·leles o perpendiculars a un camí públic preexistent.

c) La disposició de les naus serà ordenada segons un perímetre exterior regular i tancat, amb els espais de maniobra com patis sempre interiors.

d) S'hauran de situar a una distància mínima de 25,00 m. del límit de la propietat naus i annexes, i a una distància mínima de 300,00 m. de qualsevol habitatge veí, quan aquest no sigui del mateix propietari que la granja.

e) S'hauran de separar com a mínim 25,00 m. de l'eix dels camins de la xarxa principal, 50,00 m. de l'eix de les carreteres de la xarxa local.

f) Aquestes construccions no es podran emplaçar dins el sistema de protecció de sistemes.

g) Es procurarà la seva localització propera als emplaçaments dels habitatges per evitar-ne l'aparició indiscriminada al mig del camp (distància màxima d'habitatge 100 m).

4.- Condicions de volumetria

a) El màxim sostre construït és de 2.000 m².

b) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6,00 m de carener amb un pendent del 20 al 27%. Les instal·lacions annexes podran tenir una major alçada quan sigui tècnicament justificada.

c) La llargada no serà superior a 100,00 m.

d) S'haurà de presentar un topogràfic, justificant el moviment de terres. El moviment de terres no pot modificar més de 2 m el nivell natural.

5.- Condicions estètiques

a) Totes les construccions i coberts, siguin o no provisionals, tindran acabats exteriors d'acord amb les normes constructives tradicionals, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc o de maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva. La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc.

b) Els espais residuals no edificats, directament vinculats a aquest tipus d'instal·lacions i que no siguin destinats a pas, restaran cultivats o enjardinats, essent els arbres o arbustos preferentment d'espècies autòctones.

6.- Documentació i tramitació

a) Les sol·licituds per la construcció de noves granges o per l'ampliació de les existents hauran de contenir la documentació assenyalada a l'article corresponent d'aquesta normativa i a més especificarà els següents aspectes.

b) En el projecte s'haurà d'incloure acreditació i justificació documental de la base territorial disponible per a la utilització agrícola dels purins, i un pla de fertilització en el qual es justifiqui la correcta aplicació agrària del purí.

c) La tramitació, que se seguirà d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental, previ informe urbanístic favorable de l'Ajuntament.

art. 219 Condicions generals de les edificacions agrícoles

1.- Definició

Són aquelles construccions destinades directament al servei d'una explotació agrícola com són: magatzems de productes del camp, dipòsits d'estris, o garatges per a maquinària.

Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola exclusivament.

Per obtenir la llicència municipal caldrà acreditar la propietat de terres de conreu. La part de la finca vinculada a la construcció quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com indivisible.

2.- Condicions d'edificació

a) El màxim sostre construït és de 500 m²

Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima total de 6,00 m de carener amb un pendent del 22 al 27%.

La llargada no serà superior a 50,00 m.

b) Serà obligatori que almenys una de les façanes sigui oberta, excepte quan es tracti d'una construcció auxiliar d'un habitatge existent.

- c) Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc de maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva.
- d) La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrossos, prohibint-se el color blanc.
- e) S'hauran de situar a una distància mínima de 50,00 m. de l'eix de la carretera de xarxa local, i a 10 m de camins de la xarxa principal, i 5 m del límit veí.
- f) Aquestes construccions no es podran emplaçar dins el sistema de protecció de sistemes.
- g) La finca on s'emplaci el cobert ha de tenir una superfície superior a 5 vessanes.
- h) Els hivernacles es tramitarien com instal·lacions provisionals amb una superfície màxima del 10% de la superfície de la finca on estan emplaçats.

art. 220 Condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles

1.- Definició

Són petites construccions aïllades en mig dels conreus, íntimament relacionades amb el camp, com poden ser casetes d'eines o casetes de pous. Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

2.- Condicions d'edificació

- a) Les construccions seran de planta baixa i tindran una alçada màxima total de 3,00 m.
- b) No podran superar els 9,00 m² de superfície construïda.
- c) No podran tenir conductes d'extracció de fums ni cambres higièniques en el seu interior. Només s'admeten obertures per ventilació o il·luminació amb unes mides no superiors a 0,50 x 0,50 m.
- d) Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les fàbriques de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva.
- e) La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrossos, prohibint-se el color blanc.
- f) Aquestes construccions no es podran emplaçar dins el sistema de protecció de sistemes.
- g) La superfície mínima haurà d'ésser 5 vessanes.
- h) Separacions: 25 m eix carretera, xarxa principal i 5 m veïns.

art. 221 Construccions d'utilitat pública i d'interès social

- 1.- Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst a l'art. 44 del RG.
- 2.- La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 49 i 44 del RG.
- 3.- No es podran emplaçar dins el sistema de protecció de sistemes.

art. 222 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 al servei 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.

4.- S'hauran de situar a una distància mínima de 50,00 m de l'eix de la carretera de xarxa local, i a 10 m de camins de la xarxa principal, i a 5 m del límit veí.

CAPÍTOL 3 MODALITATS

art. 223 Definició de les zones

Dins del sòl no urbanitzable d'Esponellà, la present Modificació de Normes Subsidiàries estableix les següents zones:

- Zona agrícola (ag)
- Zona de protecció paisatgística i forestal (PF)
- Zona de rústec general (Rg)
- Zona de protecció cursos d'aigua
- Zona de protecció del Pla de Martís (PM)

ZONA AGRÍCOLA (AG)

art 224 Definició

Són aquells sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola i també paisatgístic, i que encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho.

Són objecte de protecció per tal d'impedir les actuacions que puguin perjudicar els seus valors i transformar les seves condicions actuals.

Els camins, rieres, marges i tots els elements naturals, arbres, vegetació, etc. que existeixen i recorren en aquesta zona són també susceptibles de la mateixa protecció, per tant no podrà variar-se el seu traçat o emplaçament i únicament es podrà sol·licitar llicència municipal per millorar el seu aspecte o la seva conservació.

art. 225 Segregacions

No es permeten divisions que no compleixin:

- Article 188 de la L.U.
- Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.
- Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159, de 5 de juliol).

art. 226 Usos permesos

En aquest tipus de sòl només s'admet l'ús agrícola i ramader extensiu. L'ús d'habitatge i el de residència-casa de pagès s'admeten en les construccions tradicionals existents. S'admet la construcció de nous habitatges, d'acord amb la Llei 2/2004, i les explotacions ramaderes extensives (aire lliure). Les activitats extractives incloses en els annexos I i II estaran regulades per un Pla Especial d'àmbit municipal.

La implantació de qualsevol classe de dipòsit de residus requerirà la redacció i aprovació d'un Pla Especial que reguli la seva activitat.

art. 227 Regulació de les construccions existents

Es permet l'ampliació, modernització i millora de les construccions tradicionals existents, per tal d'adequar-les a les noves necessitats del camp.

Les ampliacions es realitzaran d'acord amb les condicions establertes en el Catàleg de Masies i Cases rurals i es regularan d'acord amb les condicions generals dels habitatges establertes a l'art. 216 de la present Normativa.

Els edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar, hauran de complir amb les condicions generals dels habitatges en sòl no urbanitzable, especificades a l'article 216 d'aquesta normativa.

Les finques hauran de disposar d'accés rodat a través del camí veïnal. Les construccions es recolzaran en els camins existents de la xarxa de camins rurals.

art. 228 regulació de les edificacions destinades a usos agrícoles

1.- Edificacions agrícoles

Hauran de complir les condicions general de les edificacions agrícoles (art. 219 d'aquesta normativa).

2.- Edificacions auxiliars agrícoles

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles (art. 220 d'aquesta normativa).

art. 229 - edificacions d'utilitat pública i interès social

En consideració de quins són els àmbits qualificats dins d'aquesta zona i les seves característiques, s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

ZONA DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA I FORESTAL (PF)

art. 230 Definició

La qualificació de forestals inclou els terrenys de Sòl no Urbanitzable cobert amb vegetació arbòria, arbustiva, matolls, i els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per la protecció d'aquests. Configuren la morfologia visual del territori, i per aquest valor són objecte de protecció. Es troben delimitats en els plànols d'Estructura General i Orgànica de les presents Normes Subsidiàries.

Els terrenys inclosos en la delimitació de l'espai forestal no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa forestal, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que es vol protegir.

art. 231 Segregacions

No es permeten segregacions que no compleixin:

- Article 188 de la L.U.
- Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu.
- Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159, de 5 de juliol).

art. 232 Usos permessos

En general l'únic ús admès és el forestal. Es permet l'ús d'habitatge i el de residència-casa de pagès a les construccions tradicionals existents.

art. 233 Condicions d'edificació

Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'article 140 del Decret Legislatiu 1/1990 sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

Les ampliacions es realitzaran d'acord amb les condicions establertes en el Catàleg de Masies i Cases rurals i es regularan d'acord amb les condicions generals dels habitatges establertes a l'art. 216 de la present Normativa.

Les construccions tradicionals existents es regularan seguint les normes establertes a l'article 216 d'aquesta normativa.

Les basses per prevenció d'incendis es regularan segons normativa sectorial.

art. 234 Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social

Per a les edificacions que en allò establert a l'art. 47-48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació de nucli de població.

c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

art. 235 Aprofitament forestal

1.- Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.

2.- No s'admet la plantació amb caràcter intensiu d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona.

3.- No serà permès en àrees forestals l'obertura de vies, excepte les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, i veure que en cap cas comportin obres de transformació del sòl (desmunts, terraplens, desfeta de marges...) desforestació, modificació de les escorrenties i creació d'erosions al sòl. Aquestes no poden provocar desmunts superiors a 3 m i amb la obligatorietat de restaurar els marges i protegir-los dels efectes destructius de l'aigua.

4.- Les rompudes no estaran permeses excepte les necessàries per agrupar finques de conreu i que la rompuda no sigui superior a $\frac{1}{4}$ part de la finca de conreu; estarà regulada pel Departament de Medi Ambient, previ informe del DARP i de l'ajuntament. Es podran permetre rompudes superiors o situades fora de les finques de conreu, sempre que estigui contemplada i aprovada en un pla de gestió forestal.

art. 236 Plans de protecció

L'Ajuntament, o en conveni amb d'altres organismes interessat, podrà redactar plans de protecció de la zona forestal del municipi en que es contemplin actuacions de neteja, obertura de tallafocs i d'altres, en aquestes zones, per tal de prevenir els incendis.

ZONA DE RÚSTIC GENERAL (RG)

art. 237 Definició

Comprèn aquelles àrees de Sòl no Urbanitzable que manquen d'elevat valor agrícola, forestal o paisatgístic i no són necessàries per canalitzar el creixement del municipi. Són delimitades en els plànols d'Estructura General i Orgànica de les presents Normes Subsidiàries.

Aquest tipus de sòl no disposa de protecció estricta, però en cap moment podrà incorporar-se als processos urbans, siguin residencials o industrials.

art. 238 Segregacions

No es permeten divisions no compleixin:

- Article 188 de la L.U.
- Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mímines de Conreu.
- Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm. 159, de 5 de juliol).

art. 239 Usos permesos

S'admet l'ús agrícola i ramader, amb prioritat sobre la resta d'usos. S'admeten els usos que s'adaptin a l'article 47 de la L.U.

L'activitat extractiva estarà regulada per un Pla Especial

La implantació de qualsevol classe de dipòsit de residus requerirà la redacció i aprovació d'un Pla Especial que reguli la seva activitat.

Les construccions dedicades a les activitats de turisme rural o càmping autoritzades s'hauran de tramitar amb un pla especial urbanístic.

Les activitats artesanals de manipulació dels productes del camp estaran regulades per l'annex III de la llei 3/98. El seu ús és permès sempre i quan no es necessiti infraestructura.

art. 240 Regulació de les edificacions destinades a usos agrícoles i pecuaris

1.- Edificacions agrícoles

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions agrícoles (art. 219).

2.- Edificacions auxiliars agrícoles

Hauran de complir les condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles (art. 220).

3.- Granges

Hauran de complir les condicions generals de les granges (art.218).

art. 241 Regulació de les construccions destinades a habitatge

Els edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar, hauran de complir amb les condicions generals dels habitatges en sòl no urbanitzable, especificades a l'article 216 d'aquesta normativa.

Les finques hauran de disposar d'accés rodat a través del camí veïnal. Les construccions es recolzaran en els camins existents de la xarxa de camins rurals.

Les ampliacions es realitzaran d'acord amb les condicions establertes en el Catàleg de Masies i Cases rurals i es regularan d'acord amb les condicions generals dels habitatges establertes a l'art. 216 de la present Normativa.

art. 242 Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social

1.- Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst a l'art. 44 del RG.

2.- La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme d'acord amb els articles 49 i 44 del RG.

PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA

art. 243 Definició

Compren les zones afectades pel curs de les aigües i les seves avingudes, les franges, terrasses i espais vora dels rius, rieres i torrents del terme municipal, així com la vegetació i plantades d'arbres característiques de les riberes, delimitades en el plànol normatiu a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries.

art. 244 Edificació

L'àmbit de protecció s'estén a una franja de 25 m, a cada banda de la vora del llit del rieres i torrents.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais, que als efectes d'aquestes Normes i de la legislació urbanística vigent, tenen la consideració d'espai lliures d'edificació.

art. 245 Tales d'arbres

Queda prohibida la tala d'arbres de qualsevol espècie a fi de protegir l'entorn i vegetació a les zones indicades. Les plantades artificials de pollancre, arbre blanc o plàtan i la resta d'espècies forestals, tindran la consideració de cultiu i es podran efectuar tales sempre que es procedeixi a la replantació posterior.

art. 246 Obres

Els moviments de terres, extraccions de granulats, construcció d'esculleres o espigons, passallissos i altres obres de fàbrica només es permetran quan es demostrï la seva conveniència per a protegir les terres riberenques o facilitar-ne l'accés. Altrament les extraccions necessiten el permís de l'Agència Catalana de l'Aigua.

art. 247 Plans d'emergència

L'ajuntament, en conveni amb Protecció Civil o la Generalitat, podrà redactar plans d'emergència en que es contemplaran actuacions de neteja, sanejament i d'altres en aquestes zones, per tal de prevenir inundacions.

ZONA DE PROTECCIÓ DEL PLA DE MARTÍS PM

art. 248

Comprèn els sols no urbanitzables en el pla, situats entre el límit del municipi i el final del pla, abans d'arribar a Centenys.

art. 249

En aquesta modalitat de sòl no hi son permeses cap tipus d'edificacions, atès el seu especial valor natural.

art. 250

Les sol·licituds de les llicències de reforma o ampliació dels habitatges situats en el límit del Pla de Martís, entre la carretera de Banyoles a Figueres i el nucli de Centenys es regiran per l'article 216.

Les sol·licituds de les llicències de reforma o ampliació dels coberts i les construccions auxiliars agrícoles existents es regularan segons l'article 219 i 220 respectivament.

Les sol·licituds d'ampliació no podran superar el 30% de la superfície existent legalitzada.

Els hivernacles no es permeten.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme (art. 102 de la Llei 10/2004)

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:
 - a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
 - b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per la Llei d'Urbanisme.
4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi ha d'autoritzar totes les obres de

consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic 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.
6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per a resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

Disposició transitòria segona

Usos disconformes i fora d'ordenació

Pels titulars d'activitats existents en sòl no urbanitzable i que no tinguin la llicència d'activitat degudament legalitzada en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes, es permetrà la continuació de l'activitat, sempre i quan aquesta compleixi amb la resta de normativa, per un període màxim de deu anys. Estarà permeses obres, únicament per compliment amb la normativa mediambiental i la sectorial, i sempre sense augmentar la capacitat.

Disposició transitòria tercera

Quan es tracti d'implantacions industrials existents en sòl no urbanitzable i no existeixi la possibilitat de connexió amb infraestructures existents de tractament d'aigües residuals, s'haurà d'establir l'obligatorietat de disposar d'instal·lacions pròpies de tractament d'aigües residuals, per a les quals caldrà disposar de la preceptiva autorització d'abocament a la llera pública atorgada per la administració competent. Queden expressament prohibits els abocament a la llera pública sense aquesta autorització.

Disposició transitòria quarta

El DECRET 476/2004, de 28 de desembre estableix que el municipi d'Esponellà es troba inclòs dins la "zona vulnerable". En conseqüència, es considera necessari:

1. Establir una moratòria de 5 anys per a la construcció de noves explotacions agropecuàries dins l'àmbit de tot el terme municipal.
2. Que per a l'ampliació de les instal·lacions agropecuàries existents serà requisit indispensable que, a part de la resta de documentació que sigui necessària aportar per a l'acompliment de la legislació sectorial, que el

promotor justifiqui documentalment que disposa d'una base territorial agrícola suficient dintre del terme municipal.

3. Crear una base de dades de les bases territorials agrícoles de totes les explotacions ramaderes del municipi.

Disposició transitòria cinquena

Atès que àmplies zones del municipi contenen dipòsits de materials de sedimentació aptes per la seva explotació o extracció a cel obert, es fa necessari un Pla Especial que reguli aquesta activitat. Per aquesta raó s'estableix una moratòria per a la tramitació de llicències per a l'extracció d'àrids o qualsevol extracció en general, fins l'aprovació d'un Pla Especial Urbanístic d'àmbit municipal.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA

Les remissions del pla d'ordenació a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

SEGONA

L'aprovació d'aquest Pla d'ordenació comporta la derogació de les Normes Subsidiàries d'Esponellà, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 21 de maig de 1986. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació del DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

L'arquitecte

Josep Ma Ros i Vilallonga

*Banyoles, **desembre 2006***

CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

ASPECTES GENERALS

Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 69 de la L.U. i segons l'article 28 d'aquestes normes urbanístiques, aquest POUM inclou el Catàleg de béns que cal protegir.
2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic d'Esponellà 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 present catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits
 - a) Béns d'Interès Arquitectònic, Arqueològic o Històric: S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter nacional o local.
 - b) Béns d'interès científic: S'inclouen en aquest tipus de béns els espais naturals que presenten un interès remarcable pels seus valors geològics o biològics i que han de ser objecte d'una especial protecció, conservació i millora.
 - c) Espais d'Interès Paisatgístic: Comprèn tant 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.

Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en el present 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 històrico-artístic, ho són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

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 edificatoris 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.

Normes de sol·licitud de llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres per les edificacions d'aquesta zona, a més de contenir la documentació assenyalada a l'article 43 d'aquesta normativa, aportaran la següent:

1. Plànol de situació a escala 1/100, detallant la forma de les parcel·les veïnes i els elements definidors de la situació que afecten a la pròpia parcel·la i fotografies del seu estat.
2. Plànols sobre l'estat actual de l'edifici, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50.
3. Memòria justificativa del tipus d'edificació adoptat i de la seva adequació a la normativa específica, indicant les parts que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen.
4. Descripció completa dels materials d'acabat de façanes, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn.
5. Documentació fotogràfica exterior completa, especialment de les cases veïnes.
6. Els projectes de substitució, en el cas que estiguin condicionats a llicència d'enderroc, es presentaran en sol·licitar aquesta llicència.

Normes de protecció en relació als conjunts

Les edificacions i els espais lliures compresos en aquest apartat es regularan d'acord amb la Normativa que, de forma general, desenvolupa aquest POUM per a cada una de les zones de sòl no urbanitzable en que estiguin incloses.

Relació de béns culturals d'interès nacional

1. Castell d'Esponellà – Que té com a núm. D'inventari: R-I-51-5894
2. Torre Medieval de Can Bofí de la Torre, núm. R-I-51.5894

Relació de béns d'interès arquitectònic, arqueològic o històric

1. Església de Sant Cebrià d'Esponellà
2. Església de Sant Iscle de Centenys
3. Església de Santa Maria de Vilert
4. Ermita de Sant Miquel de Centenys
5. Capella de Sant Esteve de Vilert
6. Pont sobre el riu Fluvià
7. Pont de Martís
8. Ruïnes del Castell
9. Torre de Vivet
10. Can Bofí de la Torre
11. Antic Casal de Centenys
12. Creu d'Espolla

Espais naturals a protegir

Cova Encantades de Martís
Cova Marivent
Camp 15
Camp 7
Olivet d'en Parramont

LLISTAT DE PLÀNOLS:

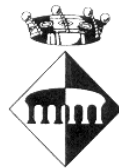
1. Situació E: 1/80.000
2. Topogràfic - Toponímic (A) E: 1/5.000
3. Topogràfic - Toponímic (B) E: 1/5.000
4. Topogràfic - Toponímic (C) E: 1/5.000
5. Terme municipal d'Esponellà – Serveis Existents – Alta Tensió
6. Terme municipal d'Esponellà – Serveis Existents – Abastament d'aigua
7. Nucli d'Esponellà – Pavimentació – E: 1/1.000
8. Nucli d'Esponellà – Serveis Existents – Baixa Tensió – E: 1/1.000
9. Nucli d'Esponellà – Serveis Existents – Enllumenat Públic – E: 1/1.000
10. Nucli d'Esponellà – Serveis Existents – Sanejament – E: 1/1.000
11. Nucli de Centenys – Pavimentació – E: 1/1.000
12. Nucli de Centenys – Serveis Existents – Baixa Tensió i telèfon - E: 1/1.000
13. Nucli de Centenys – Serveis Existents – Enllumenat Públic - E: 1/1.000
14. Nucli de Centenys – Serveis Existents – Aigua potable i sanejament - E: 1/1.000
15. Nucli de Vilert – Pavimentació – E: 1/1.000
16. Nucli de Vilert – Serveis Existents – Baixa Tensió i telèfon – E: 1/500
17. Nucli de Vilert – Serveis Existents – Enllumenat Públic – E: 1/500
18. Estructura general i orgànica del territori E: 1/10.000
19. Estructura general i orgànica del territori (A) E: 1/5.000
20. Estructura general i orgànica del territori (B) E: 1/5.000
21. Estructura general i orgànica del territori (C) E: 1/5.000
22. Nucli d'Esponellà – Ordenació – E: 1/1.000
23. Nucli de Centenys – Ordenació – E: 1/1.000
24. Nucli de Vilert – Ordenació – E: 1/1.000
25. Nucli del Veïnat de Martís de Dalt i de Baix - E: 1/1.000
26. Nucli del Veïnat de Batllori - E: 1/1.000
27. Nucli del Veïnat de les Anglades - E: 1/1.000
28. Nucli del Veïnat de les Caselles - E: 1/1.000
29. Localització d'Habitatges i Explotacions Ramaderes E: 1/10.000
30. Carta arqueològica E: 1/10.000

MEMÒRIA	1
ASPECTES GENERALS	1
ELS OBJECTIUS DEL P.O.U.M.	2
TÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	6
CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.....	6
CAPÍTOL 2 EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM	10
CAPÍTOL 3 EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	18
CAPÍTOL 4 VIGILÀNCIA DEL POUM.....	20
CAPÍTOL 5 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	21
TÍTOL II PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	29
CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ	29
CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	29
TÍTOL III PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	36
CAPÍTOL 1 CLASSES D'USOS I ACTIVITAT.....	36
CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DE LA SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS.....	42
CAPÍTOL 3 REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.....	43
CAPÍTOL 4 REGULACIÓ DEL RISC D'INCENDIS I EXPLOSIONS.....	47
CAPÍTOL 5 CONTANIMACIÓ D'AIGÜES	52
CAPÍTOL 6 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	52
TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES	55
CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES	55
CAPÍTOL 2 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (ZONA 5).....	57
CAPÍTOL 3 SISTEMA DE COMUNICACIONS.....	60
CAPÍTOL 4 SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS	63
CAPÍTOL 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS (ZONA 6)	64
TÍTOL V REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)	66
CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS.....	66
CAPÍTOL 2 ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	67
CAPÍTOL 3 CASC ANTIC (ZONA 1)	67
CAPÍTOL 4 CREIXEMENT RURAL (ZONA 2).....	71
CAPÍTOL 5 EDIFICACIÓ AÏLLADA (ZONA 3)	75
CAPÍTOL 6 NUCLI RURAL (ZONA 4)	77
CAPÍTOL 7 POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	82
TÍTOL VI REGULACIÓ DE SÒL NO URBANITZABLE	85
CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS	85
CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	88
CAPÍTOL 3 MODALITATS	94
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	100
DISPOSICIONS FINALS	103
LLISTAT DE PLÀNOLS:	107



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(text refòs)

AJUNTAMENT D'ESPONELLÀ



desembre 2006

ST-E-849-ES



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(text refòs)

AJUNTAMENT D'ESPONELLÀ



desembre 2006

ST-E-849-ES