

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE d'11 d'octubre de 2019, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Palau-saverdera.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 24 de juliol de 2019, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2018 / 066861 / G

Modificació número 1 del POUM Esmena d'errors materials i gràfics, al terme municipal de Palau-saverdera

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

1. Aprovar definitivament la Modificació número 1 del POUM-Esmena d'errors materials i gràfics- promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Palau-saverdera.
2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament

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

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

Consulta i informació de l'expedient

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

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/66861/G&set-locale=ca>

Girona, 11 d'octubre de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació número 1 del POUM Esmena d'errors materials i gràfics, de Palau-saverdera.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa_cat.pdf](#)

(19.284.081)

Annex

Normes urbanístiques de la modificació número 1 del POUM Esmena d'errors materials i gràfics del municipi de Palau-saverdera

CAPÍTOL PRIMER- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa, abast territorial i vigència

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-saverdera, i respecta en totes les seves determinacions el TRLU de 1/2010 i la seva posterior modificació per la Llei 2/2012.

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als articles i plànols d'ordenació que modifica.

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'art. 100 del TRLU.

Article 2. Obligacions.

1. Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Article 3. Interpretació.

La interpretació de la present Modificació puntual número 1 i de la seva normativa es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del TRLU.

Article 4. Determinacions.

1. Les determinacions de la Modificació puntual número 1 del POUM del municipi de Palau-saverdera es despleguen en els següents documents:

Memòria.

Plànols d'ordenació aplicables resultants de la modificació

Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

CAPÍTOL SEGON- ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM

Article 5. Modificació dels articles 71, 72 i del punt Paràmetres referits a l'edificació de l'ANNEX 1. Definicions generals sobre conceptes i paràmetres urbanístic.

1. Es modifica la nota que fa referència als articles 35 i 45 de l'apartat 4 de l'article 71, que queda redactat de la següent manera:

(*) Art.46 si no és alineada a vial

Art.35 si és alineada a vial

2. Es suprimeix l'apartat 7 de l'article 71 que fa referència als elements lleugers. Aquesta referència es trasllada a l'Annex 1. L'article es redacta de la següent manera:

Article 71. Edificació tradicional no alineada a vial (clau 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, així com parts pròximes a aquesta, correspon a una ordenació entre mitgeres alineada o no a vial. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

1a	90% ocupació màx. zona
1b i 1hp	70% ocupació màx. zona
1c	50% ocupació màx. zona
1d	40% ocupació màx. zona

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima	1a	72 m ² .
	1b i 1hp	96 m ² .
	1c	120 m ² .
	1d	240 m ²
Front mínim de parcel·la	1a	6 m.
	1b i 1hp	8 m.
	1c	10 m.
	1d	20 m.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Fondària edificable :	l'assenyalada en els plànols	
Alçada reguladora (*):	pb	3.50 m
	pb+pp	6.80 m
	pb+2pp	9.90 m
Alçada lliure màxima:	planta baixa	4.00 m
Sotacobert habitable:	sí	
Pendent màxima de la coberta:	30% des de qualsevol de les façanes tant a vial com de pati d'illa i amb un màxim de 2.25m d'alçada.	
Escales:	Densitat per planta: Cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat per edifici: Cada edifici tindrà com a màx. 4 habitatges i cada habitatge com a mín. 60 m ² de superfície útil.	
Cossos sortints:	Només s'admeten cossos sortints oberts.	
La intensitat edificatòria:	Intensitat edificatòria màxima per la clau 1d, serà de 0.45 m ² /m ² , en la resta de claus serà la que resulti dels gàl·lubs i n ^o de plantes permeses.	

5. CONDICIONS D'ÚS

Els usos admesos són:

Els usos admesos són habitatge, hotel, comercial, oficines, magatzem petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles grup a i b, i garatges.

En la clau 1d també es permetrà l'ús agrícola.

En el subsòl s'admet parcament i serveis tècnics de l'edifici

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Tractament de les façanes:

S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos.

No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana.

No s'admeten balustrades ni gelosies.

Composició de la façana:

No s'admeten obertures de més d'una planta.

Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana.

Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta.

Colors de la façana:

Seràn colors terrossos.

Material de la coberta:

Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra.

La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.

(*) Art.46 si no és alineada a vial

Art.35 si és alineada a vial

7. ELEMENTS LLEUGERS

S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa.

Article 72. Edificació alineada a vial (clau 2)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres del c/ Nou així com la part d'eixample a l'esquerra d'aquest carrer, correspon a l'ordenació entre mitgeres amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

2a

2b, PAU 7

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima, 72 m².

Front mínim de parcel·la. 6m.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Fondària edificable :	l'assenyalada en els plànols	
Alçada reguladora:	pb	3.50 m
	pb+pp	6.80 m
	pb+2pp	9.80 m
	En clau 2a3 la tercera planta es separà com a mínim 4 m. de vial.	
Alçada lliure màxima:	planta baixa	4.00 m.
Sotacobert habitable:	si	
Pendent màxima de la coberta:	30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada.	
Escales:	2a	Densitat màxima per planta :cada escala pot donar

		servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat màxima per edificada edifici tindrà com a màxim 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m ² de superfície útil
	2b	Densitat: un habitatge cada 80m ² construïts destinats a habitatge.
Cossos sortints:	Només s'admeten cossos sortints oberts.	

5. CONDICIONS D'US

Els usos admesos són:

Els usos admesos són habitatge, hotel, comercial, oficines, magatzem petites indústries (categories I, II) , sanitari, sòcio-cultural, docent, recreatiu i espectacles grup a i b, i garatges.

2b: Un habitatge per cada 80 m² construïts

En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici

6. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Tractament de les façanes:

S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos.

No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana.

No s'admeten balustrades ni gelosies.

Composició de la façana:

No s'admeten obertures de més d'una planta.

Ha de predominar la part d'obra sobre la vidriada. Les obertures ocuparan com a màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta on es podran construir badius

Colors de la façana:

Seràn colors terrossos.

Material de la coberta:

Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.

7. ELEMENTS LLEUGERS

S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa.

8. ARTICULAT ESPECÍFIC CLAU 2b

Art. 1: Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la per la clau 2b

La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 m. L'interior d'illa que no pertanyi a la franja d'edificabilitat edificable només es podrà edificar en planta soterrani.

El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar 1/10 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa amb un màxim de 0,80 m de vol.

Art. 2: Cossos sortints per la clau 2b

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. S'admeten només cossos sortints oberts. El vol màxim és 10% de l'amplada del vial, amb un màx. de 0.80 cm.

2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,70 metres.

La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar la totalitat de la longitud de la façana.

El pas interior d'illa, al tractar-se d'un vial d'ús restringit no es considerarà vial pel que fa als cossos sortints. L'alçada del mínima entre el paviment del pas interior de l'illa i el primer voladís serà de 3 metres.

4. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana de 1 metre de la paret mitgera.

Art. 3 Planta soterrani per la clau 2b

L'ocupació de la planta soterrani serà el 100% de la parcel·la.

La totalitat del vial serà públic en sòl i vol, essent compatible amb la titularitat privada del subsòl, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 34 de la Llei d'urbanisme.

Art. 4 Planta golfes per la clau 2b

En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacobert no computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, sempre i quan estigui dins el gàlib de l'edificació.

3. S'incorpora el concepte "elements lleugers" en el punt de Paràmetres referits a l'edificació de l'ANNEX 1. DEFINICIONS GENERALS SOBRE CONCEPTES I PARÀMETRES URBANÍSTICS, que queda redactat de la següent manera:

Paràmetres referits a l'edificació

-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).

-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).

-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.

-Ocupació màxima de parcel·la: Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.

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

-Edificació principal i edificació auxiliar: 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.

-Elements lleugers: A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones o per algun element sintètic.

-Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalava aquest Pla general.

-Plantes soterranis: Són les situades a sota de la planta baixa.

-Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

-Planta golfes: És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

-Planta coberta: Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

-Entresolat: Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

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

-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, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

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

-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 soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

-Alineacions del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

-Rasant del carrer o vial: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

-Alçada reguladora màxima d'un edifici: Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

-Profunditat edificable :alineació interior d'illa i fons de parcel·la: Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

-Pati d'illa: És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

-Celoberts: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

-Patis de ventilació: Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

Article 6. Modificació dels articles 73, 74, 75, 76 i 77. Elements lleugers.

S'afegeix el punt 7 per a l'admissió dels elements lleugers

7. ELEMENTS LLEUGERS

S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa.

Article 7. Modificació de la fitxa del PMU-2 de l'article 81

La fitxa del PMU-2, indica en l' apartat de cessions mínimes que l'emplaçament de la zona verda es troba a l'est del sector i ha de ser a l'oest d'acord el plànol d'ordenació. El seu emplaçament responia a la conveniència de deixar una franja verda paral·lela al rec. S'amplia la separació mínima de l'edificació a la zona verda i a la traça del muralles del castell de 15 a 18m. La fitxa queda redactada de la següent manera:

SÒL URBÀ. Pla de millora urbana PMU-2	
Àmbit	5.426,04 m ² (0,54 ha).
Procedència	Antic UA2
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	Habitatges plurifamiliars o unifamiliars en filera
Edificabilitat	1.948,36 m ² de sostre
Densitat màxima	10 habitatges
Cessions mínimes	SERVEIS TÈCNICS: 11,50 m ² de serveis tècnics energia (clau ST2) ZONES VERDES: A l'oest del sector al llarg de la franja que limita amb el rec, segons indica el plànol d'ordenació. 791,64 m ² de zona verda (clau v7)
Reserva hab. social	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Redactar el PMU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de les zones verdes i la seva urbanització, sempre complint amb els criteris que es defineix en el POUM. L'edificació es situarà com a mínim a 18 metres dels elements protegits (torres) i de la zona verda situada a l'oest del sector . Caldrà definir les mesures de control arqueològic necessàries en les afectacions del subsòl, atesa l'expectativa arqueològica en l'àmbit del PMU Es preveurà una comunicació peatonal en sentit transversal al sud del sector
Compromisos	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte

	<p>les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes</p>
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni

Article 8. Modificació de la fitxa del PEU COOPERATIVA de l'article 98

1. En l'article 98. Activitats i equipaments d'interès públic, fitxa PEU COOPERATIVA s'especifica erròniament que el pla especial està redactat i aprovat definitivament. Aquesta figura urbanística està pendent de redacció. D'altra banda s'omet en el punt d'usos admesos l'especificació de que es permès la producció de productes agrícoles i la seva comercialització al detall. La fitxa es redacta de la següent manera:

PEU COOPERATIVA	
Objectius	<p>Ordenació de l'àmbit objecte de planejament mitjançant l'establiment de les zones d'accés, aparcament, i les edificacions existents que componen la cooperativa</p> <p>Preservar les edificacions vinculades a l'activitat agrícola principal del municipi i dotar-lo d'un equipament públic per a dur a terme la seva projecció. Es preveu mantenir en activitat el molí per la producció pròpia del municipi</p> <p>Ordenació dels elements edificadors de la finca i concreció del seu sostre</p> <p>Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les edificacions que es desenvolupin</p>
Superfície de l'àmbit	6.647 m ²
Usos admesos	Sistema d'equipaments culturals- socials (clau E4) i l'ús actual de cooperativa

CVE-DOGC-A-19284081-2019

	Inclòs la venda de productes agrícoles amb la superfície de venda limitada a menys de 800m ² (d'acord l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009), i la seva producció.
Ordenació i zonificació	Dins de l'àmbit del pla especial, actualment hi ha les següents edificacions: La cooperativa: espai on s'ubica el trull per la transformació de l'oliva en oli i la seva comercialització. El seu estat de conservació és regular, i té una superfície aproximada de 686 m ² en planta baixa, i 126 m ² en planta pis Un cobert annex, que antigament havia format part de la cooperativa. El seu estat de conservació és ruïnós, i té una superfície aproximada de 210 m ²
Condicions específiques de l'edificació	L'edificabilitat serà de 1m ² /m ² de sòl. En cas de necessitar un paràmetre d'edificabilitat diferent, serà la que resulti del seguiment de l'art. 48 del decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i el decret legislatiu 305/2006 de 18 de juliol. Excepcionalment en la instal·lació museística de la cooperativa agrícola només es permet una ampliació del 20% del sostre existent. Alçada reguladora màxima, nombre de plantes referida a terreny, i les separacions mínimes de les edificacions a partions es definiran en el corresponent pla especial urbanístic Usos: Trull per la transformació de l'oliva en oli i la seva comercialització Museu històric de l'agricultura tradicional del municipi Es mantindrà al màxim la volumetria i tipologia de les edificacions existents, i les possibles reformes i ampliacions s'ajustaran als criteris objectius d'integració a l'entorn Pel que fa als materials d'acabat de façana i el tipus de coberta, es definiran en el corresponent pla especial urbanístic, i també s'ajustaran als criteris objectius d'integració a l'entorn
Obligacions	Mantenir l'actual construcció de la cooperativa agrícola, per tal de potenciar la cultura agrícola tradicional del municipi S'haurà de justificar adequadament la integració paisatgística de totes les edificacions, amb la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgístic Abans de realitzar qualsevol obra en la zona d'influència de la carretera de la Generalitat caldrà obtenir el corresponent informe i complir la llei 6/2001 i 1890/2008 i respectar les servituds de camins, aqüeductes sèquies, canals i conduccions d'aigua. La tipologia constructiva i els tractaments de les façanes, teulades i tancaments haurà de tenir en compte el caràcter de l'entorn a fi i efecte d'assolir un alt grau d'integració amb el medi i en el paisatge. S'aplicaran les mesures descrites en l'estudi d'impacte ambiental i en l'estudi d'impacte paisatgístic Es justificarà la necessitat de tancament perimetral definit tenint en compte la proximitat de terrenys amb valor connector. En tot cas el

CVE-DOGC-A-19284081-2019

	tancament que finalment s'aprovi haurà de ser permeable al pas de la fauna no cinegètica i, per tant, presentarà una llum de malla no inferior a 20 cm.
Càrregues urbanístiques	
Mesures ambientals	<p>Es tracta d'un sector molt alterat i urbanitzat, amb la presència de l'antiga cooperativa, que ha anat degradant-se, fins arribar a un moment que la única opció per a assegurar la seva continuïtat és la seva reforma. No hi ha un interès ambiental destacable, i per tant, la pèrdua serà mínima, però amb una millora social i econòmica molt important.</p> <p>Amb el desenvolupament d'aquest sector, es dotarà el municipi d'un museu orientat a l'oli, a la seva comercialització, sense cap tipus d'afectació ambiental, i millorant molt l'entrada del poble des de Figueres.</p> <p>Caldrà tenir en compte, l'exposició visual que té venint de Figueres per la GI-610. Per tant, s'haurà d'estudiar com integrar paisatgísticament qualsevol tipus d'actuació amb tot l'entorn agrícola.</p> <p>Pel que fa a l'explotació de recursos naturals, aquest serà mínim, ja que tots els serveis arriben al sector, i no es preveuen moviments de terres importants, ni un consum d'aigua destacable.</p> <p>Per tant, no hi ha d'haver cap afectació significativa sobre els vectors ambientals presents en el sector i l'activitat és perfectament compatible.</p>
Sistema d'actuació	