

## DISPOSICIONS GENERALS

### DEPARTAMENT DE LA VICEPRESIDÈNCIA I DE POLÍTQUES DIGITALS I TERRITORI

#### **EDICTE de 23 de desembre de 2021, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès referents al Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en les sessions de 2 de juny de 2021 i de 25 d'octubre de 2021, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2012/047907/B

Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella

Acord de 25 d'octubre de 2021

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès de 2 de juny de 2021.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 2 de juny de 2021 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament d'Olivella.

Acord de 2 de juny de 2021

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

#### 1.1 Pel que fa a l'adequació del Pla a les directrius del planejament territorial

Cal donar compliment a l'estratègia urbana "d'àrea especialitzada residencial a reestructurar" i evitar l'extensió del teixit residencial sobre espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

Es recomana estudiar la possibilitat de reestructurar el teixit urbà de les urbanitzacions amb propostes puntuals de compactació i consolidació de la nova centralitat urbana (d'acord amb l'article 3.10 del Pla territorial metropolità de Barcelona), tal com s'exposa a la part valorativa.

#### 1.2 Pel que fa a la previsió d'habitatges de protecció pública

Cal valorar la possibilitat de preveure una determinada reserva d'habitatge de protecció pública en el sòl urbà per fer front a la problemàtica de l'accés a l'habitatge per a joves, i esmenar la contradicció detectada a la memòria social.

#### 1.3 Pel que fa a les zones del sòl urbà

Cal aclarir i corregir, d'acord amb l'exposat a la part valorativa, la regulació normativa de les zones R5b

CVE-DOGC-A-21362078-2022

"subzona de cases agrupades Can Milà", R5c "subzona de cases agrupades Mas Milà" i R5e "subzona de cases agrupades Mas Mestre", així com refondre correctament el planejament vigent en les parts edificades i estudiar la possibilitat d'atorgar una qualificació específica d'ús plurifamiliar que permeti fomentar una nova centralitat a les parcel·les sense edificar.

Cal esmenar la regulació normativa de la zona R5f "subzona de cases en filera Plana Novella" i, d'acord amb les consideracions de la part valorativa, regular la zona edificada d'acord amb els paràmetres del planejament vigent i per a la part sense edificar establir una qualificació i classificació del sòl que garanteixi la seva integració paisatgística, atès que els terrenys confronten amb el parc natural del Garraf.

#### 1.4 Pel que fa als polígons d'actuació urbanística

##### PAU-04. Mas Mestre:

Cal preveure una ordenació que s'integri adequadament a la trama urbana i evitar la creació d'un carrer sense sortida, o mantenir per a aquest àmbit la delimitació d'un pla de millora urbana, tenint en compte les consideracions assenyalades a l'anterior acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès.

#### 1.5 Pel que fa al sòl urbanitzable delimitat

Cal suprimir el sector SUD-01 "Residencial Ponent" i mantenir la classificació vigent de sòl no urbanitzable, per motius de coherència amb les determinacions del planejament territorial i en compliment de l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### 1.6 Pel que fa al sòl no urbanitzable

Cal completar la regulació de la zona d'espais naturals i Xarxa Natura 2000 (clau N3a), tal com es va assenyalar a l'anterior acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, i delimitar aquesta zona als plànols d'ordenació.

Cal suprimir la subzona "objecte a ordenació preexistent" (clau N3b<sub>5</sub>) i atorgar als terrenys desclassificats de la Plana Novella la mateixa qualificació del sòl no urbanitzable confrontant.

Cal completar la regulació normativa de l'ús de càmping i establir les restriccions i previsions necessàries per garantir l'encaix territorial, urbanístic, ambiental i paisatgístic de les implantacions dels establiments de càmping.

#### 1.7 Pel que fa a la documentació i a la normativa urbanística

##### Catàleg de masies i cases rurals:

Cal suprimir del Pla d'ordenació urbanística municipal la documentació relativa al Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals vigent, atès que s'està tramitant la modificació del Pla especial urbanístic, i a l'efecte d'evitar contradiccions entre diferents documents i tramitacions urbanístiques innecessàries.

##### Memòria justificativa:

Cal concretar i justificar adequadament a la memòria del document el model proposat per al desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, així com la proposta de delimitació dels sectors i polígons d'actuació urbanística, tenint en compte l'assenyalat al punt 9 de la part valorativa.

Cal esmenar i completar la memòria justificativa amb la concreció de la proposta d'implantació de la xarxa de sanejament al municipi, d'acord amb l'exposat a l'apartat de valoració.

##### Plànols d'ordenació:

Cal esmenar els plànols d'ordenació d'acord amb l'indicat al punt 9 de la part valorativa.

##### Normativa urbanística:

Cal incorporar les consideracions relatives a la normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal assenyalades a l'informe annex.

##### Carpeta Estàndard del Mapa Urbanístic de Catalunya:

Cal presentar la carpeta Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, d'acord amb l'Ordre TES 195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

#### 1.8 Pel que fa als informes dels organismes sectorials

CVE-DOGC-A-21362078-2022

En compliment de l'informe emès per la Direcció General de Protecció Civil, cal rectificar l'article 292.9 de la normativa urbanística "condicions d'ordenació, protecció i ús del sistema hidrogràfic" (clau SH).

En compliment de l'informe emès pel Departament de Cultura, cal incorporar al Catàleg de béns a protegir, com a Béns culturals d'interès local, la masia de Can Carreras i la masia de Mas Mestre del sòl urbà, que estan previstes al Precatàleg de les Normes subsidiàries de planejament vigents, o justificar la seva supressió.

De conformitat amb el punt f) de la resolució de la memòria ambiental, cal suprimir a la zona forestal de valor (clau N2b) la possibilitat de noves edificacions vinculades a l'activitat agrícola.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva resolució definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament d'Olivella.

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

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

#### *Consulta i informació de l'expedient*

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

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

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/47907/B&set-locale=ca>

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

Barcelona, 23 de desembre de 2021

Cristina Garcia Perera

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella

(Vegeu la imatge al final del document)

[21.362.078\\_CAT.pdf](#)

(21.362.078)

## **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLIVELLA**

### **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

##### **Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Aquestes normes urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost, constitueixen el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella, el qual té per objecte i constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d'Olivella, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
- 2) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal revisa les Normes subsidiàries de planejament d'Olivella, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 4 de març de 1992.
- 3) És un objectiu essencial del Pla d'ordenació urbanística municipal, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible d'Olivella. 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, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

##### **Art. 2 - Marc Legal**

- 1) El present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
- 2) La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
- 3) La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.
- 4) El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 determinacions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

### **Art. 3 - Contingut i interpretació**

- 1) El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella està integrat pels documents següents:
  - a) Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.
  - b) Memòria social.
  - c) Estudi de mobilitat generada
  - d) Informe de sostenibilitat ambiental.
  - e) Memòria ambiental
  - f) Catàleg de béns a protegir.
  - g) Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - h) Normes urbanístiques.
  - i) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- 2) La documentació informativa està constituïda per la memòria descriptiva, estudis complementaris, plànols d'informació urbanística, agenda, avaluació econòmica i financera, documentació mediambiental i memòria social.
- 3) La documentació normativa està constituïda per la memòria justificativa, plànols d'ordenació, normes urbanístiques, catàleg de béns a protegir, avaluació econòmica i financera, i documentació mediambiental.

### **Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Memòria:
  - a) El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - b) La memòria conté, entre d'altres documents, el programa de participació ciutadana, la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi i l'informe de sostenibilitat econòmica.
- 2) Plànols d'ordenació:
  - a) Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos. S'entendrà que la seva força normativa és més gran quant més petita sigui l'escala gràfica i, consegüentment, major la seva definició.
  - b) L'alteració dels continguts recollits ens els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per

circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del Pla.

3) Catàleg de béns a protegir:

a) Aquest document tindrà caràcter normatiu.

4) Normes urbanístiques:

a) Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació urbanística municipal.

b) Les normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació urbanística municipal. En els aspectes no previstos per la normativa, s'estarà a la legislació sectorial, urbanística i d'ordenació del territori, aplicable en cada cas.

c) Les normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per ordenances urbanístiques.

d) Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'ordenació urbanística municipal, completant els preceptes de les normes urbanístiques sense contradir-los.

5) Avaluació econòmica i financera:

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació urbanística municipal.

6) Agenda:

El contingut d'aquest document tindrà caràcter indicatiu.

7) Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris:

Aquests documents tindran caràcter informatiu i justificatiu, en el seu cas.

8) Informe mediambiental:

L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

9) Memòria social:

La memòria social té caràcter informatiu i justificatiu.

**Art. 5 - Vigència i publicitat del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiu i d'aquestes normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els plans, estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'ordenació urbanística municipal, o els aprovats, i que no quedin derogats

**Art. 6 - Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Podrà dur-se a terme la revisió global del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
  - a) Quan s'hagin complert 20 anys de vigència.
  - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
  - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
  - d) L'alteració o la variació substancial en les previsions sobre població.
  - e) L'alteració de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
  - f) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el municipi d'Olivella, o quan les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
  - g) Quan disposicions de rang superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics notablement més extensos.
- 2) La Comissió de Territori de Catalunya, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar motivadament, havent concedit audiència a l'Ajuntament d'Olivella, la revisió anticipada del POUM d'ofici, o bé autoritzar-la a instància de l'Ajuntament.
- 3) El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

**Art. 7 - Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'alteració esmentada comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
- 2) La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Tanmateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
- 3) La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

- 4) La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent i aquestes normes urbanístiques.
- 5) Els projectes de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent.
- 6) En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de la legislació vigent.
- 7) En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal com a sistemes generals o locals, s'aplicarà el procediment previst en conformitat de la legislació urbanística vigent.
- 8) No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades en la normativa vigent, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (plans parcials i plans de millora), encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.
- 9) Les propostes de modificació regulades per la legislació vigent han de justificar-se en la memòria pertinent, mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària.

La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no requerirà la seva modificació.

#### **Art. 8 - Regulació de l'Agenda**

- 1) L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal pot revisar-se amb caràcter general cada 6 anys, d'acord amb l'article 59.4 MTRLU.
- 2) Si com a conseqüència de la consideració del grau de compliment de l'Agenda fos necessari alterar el sòl urbanitzable delimitat, i en el marc del procediment de revisió de l'Agenda esmentada, s'ha de formular el corresponent projecte de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, el contingut i la tramitació del qual s'ha de fer segons allò previst en la legislació urbanística vigent.
- 3) No es pot, en cap cas, en el marc del procediment de revisió de l'Agenda, classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal atorga la condició de sòl no urbanitzable.

#### **Art. 9 - Interpretació del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Les presents normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Olivella i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal. El que no estigui previst per aquestes normes urbanístiques, s'aplicarà el que marqui la legislació urbanística i d'ordenació del territori

aplicable en cada cas.

- 2) Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, aquestes normes urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
- 3) En cas de contradiccions entre documents del Pla d'ordenació urbanística municipal o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes jurídiques.
- 4) En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació integrant del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà l'amidament resultant del plànol topogràfic.
- 5) Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.
- 6) En el supòsit de concurrència sobre el territori de diversos normes o mesures restrictives o de protecció, tant les derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic com les de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin el major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.
- 7) Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques del municipi d'Olivella, cas de la seva existència, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'ordenació urbanística municipal que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes normes urbanístiques. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances requerirà la modificació de l'ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
- 8) Les indicacions del Pla d'ordenació urbanística municipal que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives i mancades de valor normatiu.
- 9) La memòria, els annexos i els plànols de la informació urbanística relacionats en la memòria d'ordenació tenen, únicament, caràcter informatiu i justificatiu.

#### **Art. 10 - Obligatorietat del Pla d'ordenació urbanística municipal**

Tant l'Administració, organismes públics, com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i especialment aquestes normes urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, que tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se segons el que preveu la normativa urbanística vigent.

**Art. 11 - Actualització del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) De forma permanent s'ha de dur a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.
- 2) Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i d'execució tenen únicament caràcter informatiu.

**Art. 12 - Claus d'identificació**

En els documents del Pla d'ordenació urbanística municipal figura detallada l'ordenació urbanística, que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones, independentment de llur règim urbanístic.

**CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL****Art. 13 - Iniciativa i competències**

- 1) El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament d'Olivella en la seva qualitat d'Administració actuant. Podent ser també administració actuant les entitats urbanístiques especials (els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic), quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de llurs respectives competències específiques.
- 2) Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.
- 3) L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

**Art. 14 - Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge**

Per a la constitució i la gestió del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge caldrà complir amb la legislació urbanística vigent.

S'incorporarà al patrimoni municipal de sòl i habitatge, el sòl corresponent al percentatge urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta

**Art. 15 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es redactaran plans parcials urbanístics, plans Especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en la normativa vigent, i en els termes previstos en aquestes normes urbanístiques.
- 2) Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal són

d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.

- 3) Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es podran aprovar plans parcials, plans especials, plans de millora urbana, ordenances, catàlegs i normes complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 4) L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal indica l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament, que han de desenvolupar les determinacions d'aquell.
- 5) L'esmentat planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
- 6) El present Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora i refon, si escau, aquells plans parcials i especials elaborats en desenvolupament de les Normes subsidiàries d'Olivella que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Altrament, amb el present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha refós i harmonitzat la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 7) Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal poden, d'acord amb l'art. 65.2.e MTRLU, precisar les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'apartat 2 de l'article 72 del MTRLU, o bé es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització, en tot cas caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

En qualsevol cas, en atenció a les mancances territorials pel que fa a sistemes de depuració i sanejament, atesos els terminis d'execució previstos per l'Agència Catalana de l'Aigua, caldrà, en cada tramitació d'un sector de desenvolupament, recaptar el seu informe, tot sol·licitant l'oportuna autorització d'abocament.

- 8) Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla que es tramiti.
- 9) Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, la seva revisió o modificació, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil, conforme a la disposició addicional segona del Real Decret 2591/1998 en la seva actual redacció, per la qual cosa es sol·licitarà informe abans de l'Aprovació inicial del planejament o tràmit equivalent. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el suposat cas de disconformitat, no es

podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti a l'exercici de les competències estatals.

#### **Art. 16 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl urbà**

El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 118 MTRLU, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Igualment, poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat o de forma independent d'acord amb la llei.

#### **Art. 17 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable**

- 1) Les determinacions de les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
- 2) No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
  - a) La millora del medi natural.
  - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
  - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
  - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
  - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
  - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
  - h) La ubicació d'estacions depuradores.
  - i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.
  - j) La implantació d'establiments relacionats amb l'activitat de càmping.

#### **Art. 18 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal pel que fa als sistemes generals**

- 1) Les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen, quan legalment procedeixi, mitjançant la tramitació d'un pla especial d'infraestructures, o bé a través de la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acollir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el MTRLU, subrogant-se en aquest darrer cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

- 2) Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent.
- 3) En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:
  - a) El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
  - b) El sistema urbanístic general ferroviari.
  - c) El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de transport i d'altres d'interès públic i social.
  - d) El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
  - e) El sistema urbanístic general de serveis tècnics.
  - f) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...).
- 4) Així mateix, el Pla d'ordenació urbanística municipal es pot desenvolupar respecte als sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius, el pla especial d'equipaments culturals, ordenació d'un parc agrícola...).

#### **Art. 19 - Plans de millora urbana**

- 1) En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsol, de sanejament de poblacions i d'altres finalitats similars.
- 2) En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b del MTRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
- 3) Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

- 4) L'ordenació específica del subsol per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsol vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 MTRLU.
- 5) Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- 6) Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 a 70 MTRLU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.
- 7) Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.
- 8) Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes, i en especial del sistema d'espais lliures, no comportarà modificació de Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

#### **Art. 20 - Altres plans especials urbanístics**

- 1) A més dels plans especials definits i previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran desenvolupar-se plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en la legislació urbanística vigent, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i no contradiguin les seves normes bàsiques.
- 2) L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i, també, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
- 3) D'acord amb la legislació urbanística vigent, també es poden elaborar plans especials urbanístics autònoms.

Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general, a més de les determinacions de la legislació vigent, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de infraestructures com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense la possibilitat d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

- 4) La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

**Art. 21 - Adequació del planejament de desenvolupament al Pla d'ordenació urbanística municipal**

Els plans especials urbanístics no podran modificar les determinacions essencials del Pla d'ordenació urbanística municipal, en particular les que regulen l'edificabilitat, la densitat i l'ús del sol, si bé les podran precisar; tampoc no podran classificar sòl.

**Art. 22 - Característiques bàsiques de les obres d'urbanització en el planejament derivat**

En sòl urbà consolidat i no consolidat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

- 1) Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.
  - a) Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres i espais lliures.
    - i) La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.
    - ii) La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
    - iii) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
    - iv) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats, utilitzant-se els materials predominants en els carrers circumdants.
    - v) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.
    - vi) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
    - vii) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó de tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment

de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

- viii) En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
- ix) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- b) Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- i) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de la població emprant-se, preferentment, canonades de polietilè reticulat o de fosa dúctil. Es prohibeix l'ús de canonades de fibrociment.
- ii) Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable com la instal·lació de canonades i hidrants contra incendis amb la disposició que es determini, segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Es considera que per tal d'anar adequant la mesura, en les zones urbanes consolidades, la cobertura dels hidrants serà menor o igual a 120 m. A mesura que es vagin consolidant les urbanitzacions caldrà adequar la instal·lació a la normativa vigent.
- iii) Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.
- iv) Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.
- i) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.
- ii) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat que es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dues condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potencia a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.
- d) Instal·lacions de gas i telecomunicacions.
- i) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a

instal·lacions de telecomunicacions i telemàtiques, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà de la corresponent ordenança.

- ii) Les actuacions de nova urbanització podran contemplar la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas, que permeti el futur subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.
- e) Enllumenat públic.
- i) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i a l'ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic, donant compliment a la normativa vigent d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i tenint especial cura amb l'entorn immediat de la urbanització Plana Novella que és una zona de màxima protecció lumínica.
  - ii) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos dels que pugui resultar un entrebanc incompatible amb les determinacions establertes a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, en el qual cas les lluminàries es disposaran, forçosament, subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.
- f) Arbrat i jardineria.
- i) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició.
  - ii) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.
  - iii) S'evitarà l'ús d'espècies invasores i es potenciarà la utilització d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua; tanmateix i en tot cas, caldrà sempre intentar l'aprofitament de les espècies vegetals preexistents a la urbanització del sòl mitjançant llur transplantament. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria. Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per

goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

g) Mobiliari urbà i senyalització.

- i) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs, papereres i contenidors (de com a mínim les sis fraccions) o d'altres elements necessaris per a l'optimització de la recollida i transport dels residus en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.
- ii) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

2) Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

a) Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

- i) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat, en el moment en què es prevegi el funcionament del nou sector.
- ii) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

b) Xarxes de sanejament.

- i) En les noves actuacions serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.
- ii) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

c) Subministrament d'energia elèctrica.

- i) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quan la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap

restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

#### **Art. 23 - Supressió de barreres arquitectòniques**

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, que es complementa amb el DB SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat RD 314/2006 (BOE 28/3/2006) modificat per RD1371/2007 (BOE 23/10/2007 i RD 173/2010, de 19 de febrer, pel qual es modifica el CTE.

#### **Art. 24 - Obres d'urbanització complementàries**

- 1) Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques d'acord amb l'article 11 RU, han de ser objecte d'un projecte d'urbanització complementari amb el contingut que estableix l'art. 12 RU, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa.
- 2) Els projectes d'urbanització complementaris no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
- 3) La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus i el pressupost.

#### **Art. 25 - Catàleg de béns a protegir**

- 1) D'acord amb el que estableix l'article 71 MTRLU, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora el Catàleg de béns a protegir, en el qual s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable. Així mateix, es relacionen en el Catàleg aquells jardins, paisatges, elements naturals o béns culturals que es consideren susceptibles de ser protegits.
- 2) Dins el Catàleg de béns a protegir que s'incorpora en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es defineixen les següents categories:
  - a) Categoria A: béns culturals d'interès nacional [BCIN]. Correspon a aquells elements que tenen aquesta consideració en virtut de la vigent legislació sobre Patrimoni Cultural Català.
  - b) Categoria B: béns culturals d'interès local [BCIL]. Correspon a aquells elements que formen part del Catàleg que no tenen la declaració de béns culturals d'interès nacional.

- c) Categoria C: béns de protecció urbanística [BPU] i zones d'expectativa arqueològica i paleontològica [ZEA]. Correspon a altres edificis, elements aïllats, conjunts ambientals urbans, entorns naturals i restes arqueològiques, no declarats ni incoats com a BCIN o BCIL que figuren en el catàleg i que es volen protegir, tot entenent que els seus valors responen a un nivell suficient d'interès cultural i d'identitat per al municipi d'Olivella.
- 3) L'Ajuntament redactarà un pla especial específic per a definir les raons de la preservació i la determinació de la seva inclusió en el catàleg de béns a protegir.
- 4) L'Ajuntament d'Olivella procedirà a la revisió del Catàleg en el moment en què es consideri necessari tant per la seva complerta actualització com per la seva ampliació.
- 5) L'instrument general de protecció de patrimoni és el pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics i elements paisatgístics d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveu l'article 95 del Decret 305/2006 del RLU.
- 6) A l'espera de la redacció del Pla especial de protecció del patrimoni esmentat que concretarà el tractament específic dels elements catalogats, i establirà un determinat grau de protecció i intervenció, es defineix en aquest POUM, en l'apartat corresponent, un Catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Aquests béns quedaran definits segons la fitxa de cada un dels elements, on es defineixen els nivells mínims de protecció.

#### **Art. 26 - Intervencions en els elements inclosos al Catàleg de béns a protegir**

- 1) Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la documentació següent, independent del corresponent projecte tècnic:
- a) Aixecament planimètric complert de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
  - b) Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
  - c) Estudi historiogràfic, el més complert possible, de l'edificació, amb la identificació de la major informació que hom pugui trobar entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
- 2) Amb l'objecte d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es podrà constituir una Comissió

Municipal del Patrimoni, de caràcter interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg mitjançant les funcions bàsiques següents:

- a) Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i els seus entorns.
  - b) Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació amb les llicències i projectes aprovats.
  - c) Emetre informes sobre modificacions del Catàleg.
- 3) En el cas que es vulgui deixar sense efecte la protecció BCIL caldrà seguir el mateix procediment prescrit a la legislació vigent per a la declaració i amb l'informe favorable previ del Departament de Cultura.
  - 4) La intervenció en edificis, grups d'edificis o indrets d'interès arqueològic, històric, artístic i arquitectònic inclosos en l'Inventari de béns a protegir del present POUM, incorporats en el corresponent catàleg del planejament municipal o que hagin estat declarats bé d'interès cultural, en aplicació de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, a més de complir les determinacions de la legislació específica que li sigui d'aplicació, s'haurà d'atènyer estrictament als criteris bàsics definits en el present text normatiu.
  - 5) Les obres a l'entorn dels edificis indicats al paràgraf anterior es condicionaran a la justificació, mitjançant els estudis i documents adients, que no produiran impacte negatiu sobre els valors de l'indret o l'edifici o, en el seu cas, de la previsió de les mesures correctores adients.
  - 6) En aquests supòsits d'intervenció, la iniciativa privada podrà recavar la col·laboració tècnica i econòmica de la Diputació de Barcelona, que la facilitarà en la mesura dels mitjans humans i materials disponibles.
  - 7) El promotor d'obres en intervencions en àrees arqueològiques o paleontològiques haurà d'incorporar a la documentació per sol·licitar llicència urbanística municipal un informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya que podrà exigir, com a condició prèvia a l'autorització de les obres, la realització d'una intervenció arqueològica preventiva (prospecció, sondejos o excavació). Aquesta intervenció haurà de ser realitzada per professionals especialitzats, d'acord amb el què estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya. En funció dels resultats obtinguts, el departament fixarà les condicions a les que caldrà que s'ajusti la concessió de la llicència d'obres per tal de garantir la conservació i salvament dels valors culturals de les restes arqueològiques o paleontològiques afectades.
  - 8) La Diputació de Barcelona impulsarà la redacció d'un pla especial que desenvolupi i detalli el tractament d'aquests elements protegits i del seu entorn immediat.

#### **Art. 27 - Catàleg de masies i cases rurals**

El municipi d'Olivella compta amb un pla especial urbanístic en vigor de Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, el qual es manté la seva vigència i podrà ser

modificat tal com es determina a la seva normativa urbanística.

Per la redacció dels projectes de rehabilitació i/o reconstrucció es donarà compliment amb els criteris establerts en la "La masia sostenible. Guia pràctica per a la rehabilitació i la construcció sostenible."

#### **Art. 28 - Precisió dels límits establerts al Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics o plans especials urbanístics, d'acord amb els criteris següents:
  - a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
    - i) Alineacions o línies d'edificació vigents.
    - ii) Característiques topogràfiques del terreny.
    - iii) Límits de la propietat rústica o urbana.
    - iv) Existència d'arbrat i/o d'altres elements d'interès.
- 2) Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, en relació amb els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) Els esmentats ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixin en els articles corresponents d'aquestes normes urbanístiques.
- 4) No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.
- 5) Quan un dels límits hagués estat delimitat prèviament per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions i límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, els límits s'adaptaran als que s'havien definit pel pla parcial urbanístic o anteriors alineacions.

### **SECCIÓ PRIMERA. CONCRECIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ**

#### **Art. 29 - Referent legal**

D'acord amb els articles 58.6 de la Llei d'urbanisme i 68.2.g del seu Reglament, en relació amb els articles 27.2 i 29.a de la Llei d'urbanisme, el POUM defineix i concreta les característiques dels serveis urbanístics bàsics.

#### **Art. 30 - Concordança amb les normes sobre ecoeficiència**

Les característiques dels serveis especificades en la present secció s'han d'entendre coordinades i integrades respecte les assenyalades en les normes sobre ecoeficiència.

**Art. 31 - Caràcter de mínim**

Les característiques dels serveis especificades en la present secció tenen la condició de mínimes.

**Art. 32 - Adequació tecnològica**

Les característiques dels serveis especificades en la present secció s'han d'entendre referides a la millor tecnologia disponible en cada moment segons l'avanç de la indústria i del coneixement tècnic. A nivell de xarxa d'aigua es completa el nombre d'hidrants i, pel que fa a mesures de sostenibilitat ambiental, s'incorpora a la xarxa d'enllumenat la tecnologia led.

**Art. 33 - Jerarquia viària**

S'estableixen cinc categories de vials segons la seva funcionalitat:

- a) Estructurants. Són aquells principals que, a partir de les vies interurbanes de comunicació, articulen el conjunt urbà.
- b) Interns. Són aquells diferents dels principals que, dins un mateix sector, defineixen la seva xarxa pròpia.
- c) Trànsit restringit. Són aquells que, diferents dels anteriors, únicament tenen com a funció donar accés a les unitats edificatòries.
- d) Vianants. Són aquells que no permeten el trànsit de vehicles.
- e) Privats. Són aquells que configuren internament un conjunt particular d'unitats edificatòries. Poden tenir caràcter rodat o només per a vianants.

**Art. 34 - Tipologia viària**

- 1) Per a cadascuna de les categoria viàries es defineix una secció transversal, en relació amb la seva funcionalitat:
  - a) Estructurants.
    - Tindran una amplada mínima de 12 m.
    - La seva secció es compondrà per dues voreres perimetrals i calçada central per a trànsit rodat en doble sentit de circulació.
  - b) Interns.
    - Tindran una amplada mínima de 10 m.
    - La seva secció serà de plataforma única, amb reserva d'espai per als vianants i l'estacionament de vehicles.
    - Podran ser de doble o únic sentit de circulació.
  - c) Trànsit restringit.
    - Tindran una amplada mínima de 8 m.
    - La seva secció serà de plataforma única, amb reserva d'espai per als vianants i l'estacionament de vehicles.
    - Seran d'un únic sentit de circulació.
  - d) Vianants.

- Tindran l'amplada definida als plànols d'ordenació.
  - La seva secció serà de plataforma única, reservada al trànsit ambulant de les persones.
  - No es permetrà l'estacionament de vehicles.
- e) Privats.
- Tindran l'amplada, secció, característiques i funcionalitat definides en el projecte que assoleixi l'aprovació municipal.
  - No formen part de la xarxa pública.
- 2) L'assoliment de les condicions d'amplada i secció definides en aquest article esdevindrà immediata en els casos de nova edificació, havent el propietari de cedir tot aquell espai privat afectat per l'afectació viària de manera obligatòria i gratuïta prèviament a l'atorgament de la corresponent llicència.
- 3) En els supòsits de consolidació de l'alineació per construccions que envaeixen la reserva viària, sempre que hagin estat executades amb llicència municipal i subjecció a les condicions legals preexistents, les previsions del present article no es materialitzaran sinó per cas de substitució de les dites construccions, reconstruccions, reformes o ampliacions que suposin més d'un 50% d'allò ja edificat, o nova construcció en aquests espais.
- 4) L'assoliment de les condicions d'entorn i accessibilitat per a bombers
- a) Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Basic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.
- b) Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex 11, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.
- En aquest sentit, en urbanitzacions limítrofes o interiors a àrees forestals que disposin d'una única via d'accés que finalitzi en culs de sac circular i on la topografia o la propietat del sòl faci difícil un radi de 12,5 m, es permetrà un cul de sac circular de 15 m de diàmetre d'acord amb la instrucció tècnica complementària SP-113, o la vigent.
- 5) Independentment de l'anterior, prèvia la tramitació del corresponent projecte d'obres i d'expropiació per taxació conjunta, l'Ajuntament podrà instar l'execució de les previsions

contingudes en aquest article.

#### **Art. 35 - Pavimentació**

- 1) Es defineixen dos tipus característics:
  - a) Nucli històric: Seran de pedra calcària natural de l'indret, amb o sense voreres al mateix nivell de formigó.
  - b) Urbanitzacions:
    - 1) Les voreres seran:
      - i) En vials amb trànsit segregat de panot, amb vorada tipus T-2 i rigola.
      - ii) En vials de plataforma única d'aglomerat asfàltic de diferent color del de la calçada.
    - 2) Les calçades seran d'aglomerat asfàltic.
- 2) Els paviments d'aglomerat asfàltic seran preferentment permeables a l'aigua de la pluja.

#### **Art. 36 - Recollida d'aigües pluvials**

- 1) Les aigües de la pluja transcorreran superficialment i es conduiran pels laterals de la calçada en vies de trànsit segregat, o pel centre en vies de calçada única.
- 2) En els punts baixos del sistema viari es recolliran les aigües de pluja i es conduiran a llera pública.

#### **Art. 37 - Depuració i sanejament**

- 1) La depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques s'encomana a sistemes autònoms de tractament i absorció de l'efluent, així com a una xarxa pública de clavegueram grafiada en els plànols d'ordenació O-3.2 xarxa de sanejament.
- 2) Les instal·lacions individuals no tindran la consideració de punts d'abocament al medi natural, sinó que serà el seu conjunt el que ostenti aquesta consideració, i aquest serà de titularitat municipal, prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.  
En conseqüència, serà l'Ajuntament d'Olivella l'Administració responsable de l'autorització, inspecció i control.
- 3) Les instal·lacions autònomes de depuració i sanejament estaran formades per quatre elements: pretractament, element depurador, mecanismes d'inspecció i control, i sistema d'infiltració al medi natural.
- 4) Els mecanismes d'inspecció i control comprendran tot allò necessari per tal que l'Ajuntament o entitat o organisme en qui delegui pugui realitzar les inspeccions i els controls de les aigües depurades, prèvia la seva infiltració al medi, mitjançant la presa i anàlisi de mostres representatives. Podrà situar-se en el sòl privat, preferiblement comunitari, en les franges no edificables situades properes al carrer i amb fàcil i immediat accés des d'aquest per a tal de possibilitar les tasques d'inspecció, control i l'establiment de les mesures que escaiguin per part de l'Administració competent.

Justificadament i a criteri de l'administració responsable de l'autorització, podrà admetre's la situació d'aquest element en altres posicions.

- 5) S'establiran controls de verificació, aprovació tècnica i inspecció de la instal·lació:
  - a) Inicial, del projecte.
  - b) Final, de l'obra, prèvia a la posada en funcionament.
  - c) Periòdic, posterior a la posada en funcionament.
- 5) El propietari de la instal·lació haurà de permetre l'accés, als punts de presa de mostres, al personal del servei d'inspecció i control d'abocaments, tant sigui conseqüència de les campanyes periòdiques com en el supòsit d'inspeccions aleatòries amb fonament en l'historial, incidències o altres consideracions.
- 6) La negativa a facilitar l'entrada al personal inspector, així com el resultat negatiu de la inspecció que impliqui contaminació del medi natural per ultrapassar els límits establerts legalment, podran ocasionar l'aplicació del règim sancionador que es prevegi.
- 7) Els equips autònoms hauran de complir les normes indicades al punt 4 de la Instrucció Tècnica de Sanejament Domèstic Autònom (ITSDA) aprovada el 20 de novembre de 2008 per l'Agència Catalana de l'Aigua, o norma que la substitueixi en un futur.  
També compliran amb totes les determinacions els sistemes d'infiltració.  
Els projectes de nova edificació, gran rehabilitació, canvi d'ús o intensificació del mateix, hauran de donar compliment als requisits determinats per la normativa vigent al respecte  
L'incompliment dels requisits assenyalats normativament pot comportar la paralització de les obres i el cessament de les activitats.
- 8) Les construccions i activitats preexistents hauran d'adaptar-s'hi en el termini que normativament s'estableixi i en tot cas en els supòsits de modificació substancial.
- 9) El règim autònom no obsta per a què, quan així sigui aconsellable, es pugui substituir la materialització individual per la col·lectiva la qual, juntament amb la comunitari, en són alternatives.

Les comunitats poden formar-se per grups de parcel·les, trams de carrer, illes senceres o parts d'aquestes, conques vessants, indivisions i qualsevol altra possibilitat que així ho aconselli. En aquest cas, els elements depuradors i infiltradors hauran de situar-se, obligatòriament, en espais comunitaris o públics expressament destinats.

#### **Art. 38 - Enllumenat públic**

- 1) Quant a la màxima eficiència energètica, es disposaran làmpades led amb control de flux lumínic que permetin nivells diferenciats d'intensitat segons el fus horari de funcionament (dia/nit). La regulació del sistema comptarà amb rellotge horari i cèl·lula fotosensible.
- 2) Quant a la contaminació lumínica, al sector de la Plana Novella i als vials de trànsit restringit, es disposarà, únicament, de il·luminació d'abalisament en les cruïlles dels carrers.  
En la resta de vials amb trànsit rodat les llumeneres es disposaran en suports compartits per la resta de serveis.
- 3) Al casc històric, o en aquells indrets on la tipologia edificatòria sigui segons alineació de vial, es

podran instal·lar els elements ancorats a les façanes.

- 4) En indrets i situacions que ho facin aconsellable, la xarxa d'enllumenat podrà substituir-se per elements autònoms.

#### **Art. 39 - Subministrament elèctric**

- 1) La xarxa serà aèria, discorrent pel suports compartits amb l'enllumenat públic i la xarxa de telefonia convencional.
- 2) Al casc històric, o en aquells indrets on la tipologia edificatòria sigui segons alineació de vial, es podran instal·lar els cablejats grapats i discorrent per les façanes.

#### **Art. 40 - Telecomunicacions**

- 1) Al casc històric, o en aquells indrets on la tipologia edificatòria sigui segons alineació de vial, es podran instal·lar els cablejats aeris grapats i discorrent per les façanes.

### **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Art. 41 - Execució del planejament**

- 1) L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament d'Olivella com a Administració actuant, no obstant això, també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials.
- 2) Així mateix els particulars hi podran participar en les diverses modalitats previstes pel MTRLU, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.).
- 3) L'execució del planejament es realitza, bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris, o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
- 4) L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 MTRLU.

#### **Art. 42 - Execució del planejament en el sòl urbà**

- 1) En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament que el desenvolupi s'ha de dur a terme, quan escaigui, per polígons d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió de sistemes urbanístics

tant locals com generals.

- 2) No s'ha d'actuar per polígons quan es tracti d'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

#### **Art. 43 - Execució del planejament en el sòl urbanitzable**

- 1) En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, caldrà la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
- 2) Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació o bé serà, quan escaigui, el mecanisme de l'ocupació directa.

#### **Art. 44 - Execució dels sistemes urbanístics**

- 1) L'execució dels sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'article 156 del MTRLU no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 2) L'execució dels sistemes urbanístics, quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
- 3) El cost dels terrenys adquirits per expropiació podrà repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el què disposa la legislació vigent sobre Hisendes Locals, mitjançant contribucions especials.
- 4) Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
- 5) Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:
  - a) Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
  - b) S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
- 6) Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

**Art. 45 - Règim de gestió i concessions dels equipaments públics**

- 1) Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'ordenació urbanística municipal sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.
- 2) La gestió dels equipaments públics, ja siguin locals o generals, s'efectuarà de forma directa o indirecta, segons es cregui convenient. En el cas de gestió indirecta, aquesta es farà mitjançant la constitució d'un dret de superfície, o bé un altre de naturalesa anàloga, que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) Serà admesa la titularitat privada dels equipaments públics de nova creació sempre que es donin les següents condicions:
  - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objecte del contingut en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aqueixes entitats.
  - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les què es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
  - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.
  - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en què s'inscriu, i es respecti, dins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
- 4) S'haurà de justificar, en aquest darrer supòsit, que la titularitat privada de l'equipament en aquest sòl no prové de l'expropiació forçosa.

**Art. 46 - Subsol**

- 1) D'acord amb l'article 39 MTRLU, el subsol 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 subsol per a aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys, o representi una minva del mateix.
- 2) Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsol mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i fins a un màxim d'una planta (equivalents a aquests efectes a tres metres des de la cota del terreny), que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada. En els casos en què la ubicació del nombre de places d'aparcament exigít pel Pla d'ordenació urbanística municipal requereixi fer ús de més d'una planta, i sempre que s'hagi destinat íntegrament la primera planta soterrada a l'ús d'aparcament, hom pot admetre una segona planta, però sempre dins del límit dels nou metres

de fondària des de la cota del sòl.

- 3) El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament, instal·lacions de l'edifici o trasters dels propis habitatges, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
- 4) L'aprofitament del subsol es condiona a la preservació de riscs i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

#### **Art. 47 - polígons d'actuació urbanística**

- 1) Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 118MTRLU.
- 2) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals venen grafiats en els seus plànols d'ordenació. Altrament en l'annex que conté les fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística s'incorpora les dades gràfiques i escrites sobre les condicions de gestió de cada polígon d'actuació urbanística.
- 3) En sòl urbà i en sectors de planejament derivat els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus, si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en l'àmbit o si aquest inclou superfícies reservades per a sistemes urbanístics generals. També és factible la discontinuïtat per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació, als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i per a la consegüent distribució equitativa d'aquestes i de les altres càrregues i beneficis de l'ordenació, sempre d'acord amb l'article 35 del MTRLU.
- 4) En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119MTRLU.
- 5) La delimitació poligonal tendeix a fer-se de manera que, tot i conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
- 6) En el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella, atenent a la diferent finalitat dels polígons d'actuació urbanística, diferencia una única classe de polígons d'actuació urbanística, que són aquells que defineixen unitats de gestió on sigui susceptible assumir les cessions de sòl previstes pel planejament i que a la vegada tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Quan no sigui possible la delimitació de polígons, o per a l'execució dels sistemes urbanístics que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplica

el mecanisme de l'expropiació forçosa.

**Art. 48 - Modificació dels polígons d'actuació urbanística**

- 1) Els polígons delimitats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior poden modificar-se seguint el procediment previst a l'article 119MTRLU.
- 2) Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar una millor equidistribució i repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

**Art. 49 - Precisió dels límits dels polígons d'actuació urbanística delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
- 2) La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació, quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o circumstàncies semblants.
- 3) Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació urbanística, seguint la tramitació establerta a l'article 119 del MTRLU.

**Art. 50 - Noves delimitacions de polígons d'actuació urbanística**

- 1) Per a la nova delimitació de polígons d'actuació urbanística es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.
- 2) Els polígons d'actuació urbanística delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal s'incorporen automàticament a aquestes normes urbanístiques.
- 3) En el sòl urbà no consolidat la delimitació de polígons d'actuació urbanística o de sectors de millora urbana s'ha d'efectuar pel Pla d'ordenació urbanística municipal o pel Programa d'actuació urbanística municipal, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir per cessió terrenys per a carrers i vies.

**Art. 51 - Pla d'etapes**

- 1) Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

- 2) L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent (arts. 182 i 186 MTRLU).

**Art. 52 - Delimitació d'àrees de tempteig i retracte**

- 1) L'Ajuntament podrà procedir a la delimitació d'àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte a través del planejament derivat, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes als articles 172 i 173 MTRLU.
- 2) En la delimitació de les àrees a les què es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tempteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 160.5.d MTRLU.
- 3) El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tempteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 4 anys, comptador a partir de la data de l'aprovació definitiva del instrument urbanístic que les delimiti.

**Art. 53 - Adquisició per expropiació del patrimoni públic del sòl**

- 1) L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158MTRLU, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5MTRLU.
- 2) El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 152 MTRLU.
- 3) El Projecte de delimitació podrà tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, si escau, seguint cadascun el seu respectiu procediment. També podrà tramitar-se simultàniament amb el programa d'actuació urbanística.

**Art. 54 - Sistemes d'actuació**

- 1) Els polígons d'actuació urbanística que es delimitin d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
- 2) L'execució o gestió del planejament i dels polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en el planejament que el desenvolupi es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 MTRLU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació.

- 3) El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
- 4) El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del MTRLU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
- 5) L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin.
- 6) En aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 MTRLU.
- 7) Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
- 8) En les modalitats dels sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
- 9) En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 MTRLU.
- 10) En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- 11) En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
- 12) En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament derivat.

**Art. 55 - Projecte de reparcel·lació**

- 1) Per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i ss MTRLU).
- 2) Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 MTRLU).

**Art. 56 - Projectes d'urbanització complementaris**

- 1) Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'ordenació urbanística municipal i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, es poden redactar els corresponents projectes d'urbanització complementaris, projecte que pot aprovar l'Ajuntament directament. El projecte complementari ha de respectar les determinacions del planejament derivat o, en el cas de polígons d'actuació en sòl urbà, en les fitxes o documentació de cada polígon.
- 2) També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.
- 3) En qualsevol cas, el projecte d'urbanització ha de preveure la connexió amb les vies existents i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

**Art. 57 - Estudis d'impacte ambiental**

- 1) S'ha de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Reial Decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, modificat per la Llei 6/2010, de 24 de març, pel que fa a l'àmbit estatal i la Llei 12/2006, del 27 de juliol i el Decret 114/1988, de 7 d'abril, corresponent a l'àmbit autonòmic).
- 2) En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent es formularà un estudi d'impacte ambiental tal com indica la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural de la biodiversitat, modificada posteriorment per la Llei 25/2009, de 22 de desembre.
- 3) En la tramitació de concessions i autoritzacions que afectin al domini públic hidràulic que poguessin implicar riscos per al medi ambient, és preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la presentació d'un informe sobre els possibles efectes nocius per al medi (Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del Text refós de la Llei d'aigües, així com les

modificacions d'aquesta pel Reial Decret legislatiu 1/2001, establertes en la Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació, en la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, en la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, també les modificacions establertes en la Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació, la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social i en la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social).

- 4) Pel que fa a les activitats que per raó de la localització i de la naturalesa tenen un risc elevat de contaminació atmosfèrica, s'ha de presentar una avaluació de la incidència o impacte de l'activitat sobre cadascun dels paràmetres previstos, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei estatal 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric i les seves posteriors modificacions recollides en la Llei 6/1996, de 18 de juny).

#### **Art. 58 - Convenis urbanístics**

- 1) Sense perjudici del que estableixen els articles 135 a 138MTRLU, 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, 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.
- 3) Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.  
En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics:
  - a) La major obtenció d'espais públics per a la ciutat, així com la seva obtenció a la bestreta.
  - b) La col·laboració en la major facilitat i operativitat en el desenvolupament, gestió i execució del sector objecte del conveni.
  - c) La fixació de compromisos, dins del marc de l'ordenament jurídic, lliurement acceptats per les parts.
  - d) El compliment del principi constitucional (article 47 CE) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
- 4) Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 119 MTRLU. Això, sens perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
- 5) El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.

## **CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **SECCIÓ PRIMERA. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

#### **Art. 59 - Seguiment i vigilància del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
- 2) La vigilància del Pla d'ordenació urbanística municipal atén:
  - a) A la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb allò que disposa el MTRLU, el Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - b) A l'adequació i direcció del planejament cap als objectius perseguits.
  - c) Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes normes urbanístiques pel que fa a la revisió o a la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, ha de ser l'Ajuntament qui promogui la revisió o la modificació esmentades.

#### **Art. 60 - Defensa del Pla d'ordenació urbanística municipal**

L'Ajuntament ha de vetllar pel compliment del Pla d'ordenació urbanística municipal, del planejament d'ell derivat i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen en el títol setè del MTRLU, en el títol vuitè de la protecció de la legalitat urbanística del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 61 - Certificats i informes d'aprofitament urbanístic**

- 1) Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent l'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones i particulars que presentin la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 105 del MTRLU. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.
- 2) Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.
- 3) A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.
- 4) Els certificats o informes han de ser lliurats en el termini d'un mes i tindran una vigència, si la finca objecte de la consulta és edificable, de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats, essent preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma

establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.

- 5) La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 73 MTRLU.
- 6) No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

## **SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS**

### **Art. 62 - Actes subjectes a llicència**

- 1) Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187.2 MTRLU. Així mateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
- 2) També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'Administració Ambiental, modificada posteriorment per la Llei 1/1999, de 30 de març i la Llei 1/1999, de 27 de juliol, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.
- 3) L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia, d'acord amb l'Ordenança Municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- 4) En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.
- 5) L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats als apartats anteriors d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.
- 6) La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
- 7) Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
- 8) Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

**Art. 63 - Actes de l'Estat, la Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic**

- 1) En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.
- 2) La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
- 3) En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 MTRLU.

**Art. 64 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

- 1) És innecessària l'obtenció de llicència municipal en els casos següents:
  - a) Les obres d'urbanització, construcció i enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització, projecte d'obres complementàries o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament.
  - b) Les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.
- 2) En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
- 3) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.
- 4) Altres supòsits en el sòl no urbanitzable sempre que es compleixi la normativa vigent i no donin lloc a parcel·les per sota de la unitat mínima de conreu.

**Art. 65 - Responsabilitats**

- 1) Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

**Art. 66 - Llicències d'edificació en el sòl urbà: concepte de solar**

- 1) Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 MTRLU, quins elements han d'existir en tots els fronts de vial de la parcel·la i, excepcionalment i com a mínim, en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.
- 2) Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, a més a més, que tingui assenyalades les alineacions i els rasants, que no hagi estat inclòs en un Pla de millora urbana o en un polígon d'actuació pendents de desenvolupament i que, per a edificar-lo, no s'hagin de cedir altres

terrenys per a obrir carrers o vies.

- 3) Això no obstant, podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
  - a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització complementari.
  - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
  - c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.
- 4) Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat Immobiliària, d'acord amb la legislació hipotecària.
- 5) Mentre no es constitueixi la garantia, no es podrà atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.1 MTRLU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
- 6) En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

#### **Art. 67 - Llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable**

- 1) Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el MTRLU i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
- 2) Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes normes urbanístiques, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 MTRLU.

#### **Art. 68 - Llicències en el sòls qualificats de sistemes urbanístics**

- 1) Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució

que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

- 2) L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
- 3) L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.
- 4) Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
- 5) En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
- 6) La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.
- 7) La llicència es condicionarà a la justificació de la correcta gestió dels residus mitjançant el certificat corresponent.

#### **Art. 69 - Tipus de llicències i de permisos**

Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

- 1) Llicències d'edificació:
  - a) Llicències d'obres.
  - b) Llicències d'enderroc.
- 2) Llicències d'ús del sòl i subsol:
  - a) Llicències d'ús i ocupació.
- 3) Llicències d'urbanització:

- a) Llicència d'obres en gual.
  - b) Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram.
  - c) Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats.
  - d) Llicència de moviments de terres.
  - e) Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi.
  - f) Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
  - g) Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
- 4) Altres tipus de llicència:
- a) Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
  - b) Llicència per a la instal·lació publicitària.
  - c) Llicència de tala d'arbres.
  - d) Llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.
- 5) Llicències ambientals d'activitats:
- a) Llicència, permís o comunicació prèvia d'instal·lacions de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, modificada posteriorment per la Llei 1/1999, de 30 de març i la Llei 1/1999, de 27 de juliol, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
  - b) Llicència, permís o comunicació prèvia d'obertura de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, modificada posteriorment per la Llei 1/1999, de 30 de març i la Llei 1/1999, de 27 de juliol, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
  - c) Llicència d'obertura d'activitats innòcues, o comunicació prèvia.
- 6) Llicències amb caràcter de precarietat:
- a) De conformitat amb l'article 53 MTRLU i 61 i 62 RU es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. No s'admetran com a usos provisionals els residencials ni els industrials.
  - b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, sense que les obres ni les activitats siguin, en cap cas, susceptibles de ser indemnitzades.

#### **Art. 70 - Classificació de les obres: obres majors i comunicació prèvia**

- 1) Les obres es classifiquen en majors i comunicació prèvia d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.
- 2) Es consideren obres majors les següents:
  - a) Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
  - b) Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
  - c) Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.

- d) La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
  - e) Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
  - f) Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
  - g) Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
  - h) Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
  - i) Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
  - j) En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant aquelles que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
  - k) Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
  - l) Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
  - m) Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 1000 m<sup>2</sup>.
  - n) En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen en l'article relatiu a la sol·licitud de llicències d'obres menors.
- 3) La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
- 4) La resta d'obres i actuacions es consideren comunicació prèvia.
- 5) A efectes d'aquestes normes urbanístiques, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

#### **Art. 71 - Documentació i procediment d'atorgament de llicències**

Respecte de cadascun dels tipus de llicències que es determinen en l'article anterior, les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, han d'establir com a mínim:

- 1) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- 2) La documentació administrativa i tècnica necessària que cal aportar.
- 3) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

#### **Art. 72 - Contingut de les llicències**

- 1) El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors.

- 2) També s'hi ha d'adjuntar un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
- 3) El contingut de les llicències s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en les Ordenances municipals i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa.
- 4) Els titulars de llicències han de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
- 5) No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes normes urbanístiques en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.
- 6) Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
- 7) El promotor, empresari o el tècnic director de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

#### **Art. 73 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors**

- 1) Per a la sol·licitud de llicència d'obres cal presentar, adjunt al model d'instància previst per a aquesta fi, el projecte tècnic en format digital subscrit per facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, quan això sigui preceptiu.
- 2) Cal presentar, a més, l'acreditació de l'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel col·legi professional corresponent, quan això sigui preceptiu.
- 3) En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.
- 4) El projecte ha d'acompanyar-se d'un estudi de seguretat i salut, o d'un estudi bàsic, segons els casos.  
Així mateix, s'ha de demanar la presentació d'un justificant de la realització i aprovació del Pla de Seguretat i de la designació del coordinador de seguretat.
- 5) En els casos en què es produeixi requeriment de l'Ajuntament per causes objectives especials, s'ha d'aportar la documentació acreditativa de la propietat o dels drets que s'ostentin sobre l'immoble.
- 6) Les sol·licituds de llicència es presenten en el registre de l'Ajuntament adequat a tal fi mitjançant els sistemes previstos en la legislació sobre procediment administratiu.
- 7) Amb les sol·licituds de llicència s'han d'acompanyar els documents necessaris per a la comprensió de l'objecte segons la naturalesa de la llicència i, com a mínim, els assenyalats amb caràcter general en aquest apartat:
  - a) Còpia del document oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

- b) En el seu cas, còpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
- c) Acreditació del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs i tractament d'abocaments.
- d) Projecte tècnic amb els requisits assenyalats que contingui tota la documentació necessària com per a entendre sobre la proposta.

El projecte tècnic ha de contenir les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres per a les quals es sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lacions, ni dels càlculs corresponents, quan això no representin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte ha d'estar integrat pels documents següents:

- i) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i/o gràficament en els plànols.
- ii) Plànol de situació, a escala mínima 1:2.000, en el qual s'expressi la relació amb la ciutat.
- iii) Plànol d'emplaçament, a escala 1:1000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres al límit de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'ha d'indicar l'orientació, les alineacions i rasants oficials.
- iv) Plànol topogràfic, a escala 1:500, amb corbes de nivell amb equidistància de 0,50 metres, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent.
- v) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols seran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; han d'estar acotats i en ells s'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i a totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, diferenciant-ho clarament, en supòsits de reforma, allò que es conservi o mantingui, allò que hagi de desaparèixer, i la nova obra.
- vi) Fotografies de la finca on s'actua i de les confrontants.
- vii) Descripció, si existeixen, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsol.
- viii) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
- ix) Declaració responsable, signada per tècnic competent en la matèria, en relació a la descripció de les característiques del sistema de depuració autònoma previst, àdhuc situació, distàncies i tota aquella documentació i requisit determinat en la normativa que reguli aquest aspecte.

- x) Justificació específica de que el projecte compleix, en els supòsits que corresponguin, les següents prescripcions:
- (1) Normes sobre ecoeficiència.
  - (2) Normes sobre prevenció d'incendis.
  - (3) Reserva d'espais per a aparcaments i places d'aparcament.
  - (4) Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió, per als usos plurifamiliars.
  - (5) Previsió d'un projecte tècnic per a la instal·lació d'una infraestructura comuna pròpia de telecomunicacions, d'acord amb les ordenances i normatives específiques per al seu desenvolupament.
- xi) Atès que les certificacions d'aprofitament urbanístic dels terrenys poden informar sobre les condicions estètiques a respectar, a més a més de les condicions d'edificació i ús, cal indicar els materials que s'emprin, i concretar el color i la textura dels acabats.

#### **Art. 74 - Requisits del projecte tècnic d'obres majors**

- 1) En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest ha d'anar signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, figurant-hi, juntament amb la signatura, el nom i cognoms del tècnic, així com les dades de contacte.
- 2) El projecte tècnic detallarà les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
- 3) En tots els supòsits de dipòsit de documents, els plànols dels projectes es presentaran plegats a la mida DIN-A4, amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.
- 4) Caldrà aportar la documentació també en format pdf i digital editable georeferenciat.

#### **Art. 75 - Documents per a la comunicació prèvia**

- En totes les comunicacions prèvies d'obres caldrà aportar la documentació bàsica següent:
  - 1) Instància normalitzada de comunicació prèvia, signada per la persona sol·licitant, on hi constaran almenys les dades següents:
    - a) Dades de la persona sol·licitant i de la persona representant, si és el cas.
    - b) Enunciat de les obres o actes urbanístics o títol del projecte.
    - c) Ubicació de les obres: adreça postal i referència cadastral o plànol de situació sobre base topogràfica oficial, cadastral o del planejament urbanístic.
    - d) Pressupost d'execució material de les obres.
    - e) Terminis màxims previstos per començar i per acabar les obres.
    - f) Indicació de si les obres deriven d'un expedient de protecció de la legalitat.
  - 2) Certificat de coincidència entre la documentació en suport paper i digital, signat per l'autor responsable dels documents.
  - 3) Declaració responsable del promotor de les obres i del tècnic autor del projecte, si és el cas,

manifestant que les obres a realitzar s'ajusten a la normativa urbanística i sectorial que sigui d'aplicació.

- 4) Justificació del pagament de la taxa corresponent per a la tramitació de documents, autoritzacions administratives i llicències, segons les ordenances fiscals vigents.
- 5) La documentació, els informes i les autoritzacions dels organismes que exigeixi la normativa sectorial, segons la tipologia i la situació de les obres: domini públic hidràulic, carreteres, ferrocarril, aviació civil, medi ambient, patrimoni cultural, prevenció d'incendis, mobilitat, paisatge, agricultura i ramaderia, etc.
- Documentació específica per a les comunicacions prèvies segons les característiques i la naturalesa de les obres.

Segons les característiques i la naturalesa de les obres o les actuacions urbanístiques amb la comunicació prèvia, a més de la documentació bàsica, caldrà aportar la documentació següent:

a) Construccions i instal·lacions de nova planta, i obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic:

a.1) Edificacions de nova construcció, instal·lacions de nova planta o ampliacions de les existents que comporten fonamentació, elements estructurals o d'obra:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Projecte tècnic de les obres.
3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.
4. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

a.2) Edificacions de nova construcció, instal·lacions de nova planta o ampliacions de les existents que no comporten fonamentació, ni cobertes d'obra, i que els elements estructurals siguin lleugers i fàcilment desmuntables:

1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
4. Fotografies del solar objecte de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si s'escau.
5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus

de la construcció.

- a.3) En el cas específic de la instal·lació de grues-torre de les obres, cal aportar:
1. Projecte tècnic redactat per professional competent amb indicació de:
    - a. La superfície que ocuparà la base de la grua.
    - b. L'exacta ubicació prevista en relació a la pròpia obra al servei de la qual s'instal·la i respecte de les finques o edificacions veïnes i de la via pública.
    - c. Indicació de la seva alçada màxima.
    - d. Indicació de la posició del contrapès i de les àrees de recorregut de l'escombrat de la ploma i del carro del qual es pengi el ganxo.
    - e. Indicació de l'alçada de les edificacions i instal·lacions existents en la zona de l'escombrat.
  2. Certificat segellat per l'Entitat d'Inspecció i Control que acrediti que la grua desmuntada ha passat favorablement la corresponent inspecció i es troba en condicions de ser muntada a l'emplaçament de la sol·licitud de llicència.
  3. Full d'assumpció del control del correcte funcionament i la seguretat de la grua mentre aquesta romangui a l'obra: durant el muntatge, el funcionament i el desmuntatge de la grua.
  4. Pòlissa assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil que pugui produir el funcionament de la grua i la seva permanència a l'obra. La pòlissa ha d'identificar la grua amb la marca, model i número RAE.
- a.4) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que afecten els fonaments o elements Estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; o el nombre d'habitacles, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:
1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  2. Projecte tècnic de les obres.
  3. Qüestionari d'Estadística, Edificació i Habitatge de la Generalitat.
  4. Fotografies de l'edificació, especialment de les mitgeres i de les voreres que hi confronten, si escau.
  5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a la reposició de paviments i serveis afectats.
  6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.
- a.5) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta o en la distribució interior; però que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; o el nombre d'habitacles, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:
1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.

3. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
  4. Fotografies actuals de l'espai urbà, de la façana de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveuen les modificacions.
  5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
  6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.
- a.6) En el cas específic de la instal·lació de rètols comercials que identifiquen els establiments i altres obres o instal·lacions que afecten la imatge exterior de l'edificació:
1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  2. La descripció detallada dels tipus d'instal·lació, materials a utilitzar, colors, cromatismes, característiques físiques i dimensionals. La descripció també ha de detallar aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
  3. La representació gràfica mitjançant plànols o croquis, detallats i a escala, de l'estat actual i del reformat.
  4. Memòria justificativa de l'adequació, acompanyada de fotografies actuals de l'espai urbà, de l'edifici i de la part de l'edificació on es preveu la instal·lació, i fotomuntatge que permeti apreciar la seva adequació estètica i paisatgística.
- a.7) Obres de reforma, modificació i rehabilitació, que no comporten canvis en les façanes, les mitgeres, en la coberta, ni en la distribució interior; i que no afecten els fonaments o elements estructurals; el volum o la superfície construïda; l'ús urbanístic; ni el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent:
1. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
  2. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
- b) Primera utilització i ocupació dels edificis.
- b.1. Certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:
    - Data de finiment de les obres.
    - Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
    - Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.
  - b.2. Fotografies de l'edifici i del seu entorn.
  - b.3. Document acreditatiu d'alta de l'IBI
  - b.4. Justificant de la liquidació definitiva del ICIO
  - b.5. Lliurament de la urbanització acabada, a favor de l'Ajuntament, si escau.

- b.6. Certificat administratiu de compliment de la normativa ICT, expedit per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació, si escau.
- c) Canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial, sense necessitat de realització d'obres.
- c.1. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin les usos actuals i plànols amb els nous usos de l'edificació o de les instal·lacions, detallats per dependències, amb indicació de la seva superfície útil i construïda.
- c.2. Memòria justificativa de l'adequació del nou ús a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i legislació sectorial d'aplicació.
- c.3. Fotografies de l'edificació, especialment de les façanes i els interiors.
- d) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària:
- d.1) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària, de superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>:
1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
  3. Estudi de l'impacte sobre el medi ambient i sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades.
  4. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
- d.2) Instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària, de superfície inferior a 1.000 m<sup>2</sup>:
1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
  3. Document signat pel sol·licitant de la llicència on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
- e) Construcció o instal·lació de murs i tanques:
- e.1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
- e.2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
- e.3. Plànols a escala, 1/50 o 1/100, signats per tècnic competent, que indiquin el punts de replantejament i la geometria de l'alineació, d'acord amb la fixada pel planejament urbanístic, si fos el cas.
- e.4. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
- e.5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
- e.6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.

- f) Col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública:
- f.1. Fulls d'assumeix de direcció tècnica de l'obra.
  - f.2. Documentació descriptiva i gràfica de les obres.
  - f.3. Estudi de l'impacte sobre el paisatge i de les mesures de correcció proposades. En cas que es trobin il·luminats caldrà que l'estudi de l'impacte contempli aquells aspectes concrets que permetin avaluar el compliment de la normativa d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
  - f.4. Document signat pel titular de la comunicació on es compromet, sota la seva responsabilitat, a què el residus seran gestionats d'acord amb la normativa vigent.
  - f.5. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents a les reposició de paviments i serveis afectats.
  - f.6. Justificant de que s'han constituït les garanties corresponents al tractament de residus de la construcció.
- g) Formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior:
- g.1. Memòria justificativa de l'adequació del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent proposats a les determinacions del planejament urbanístic i a la legislació sectorial aplicables.
  - g.2. Plànols a escala adequada en què constin el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, la seva superfície i ús urbanístic.
  - g.3. Nota simple o certificació del Registre de la Propietat on consti la descripció de la finca o edificació.
  - g.4. Proforma del document públic o privat pel qual s'incrementa el nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- h) Actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació:
- h.1. Segons la naturalesa i característiques de les obres o de les actuacions.
  - h.2. Altra documentació fixada per la legislació d'urbanisme en la regulació del sòl no urbanitzable.
- i) Obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.:
- i.1. Documentació tècnica, escrita i gràfica, que esmeni i substitueixi la del projecte autoritzat.

- i.2. Indicació expressa de les parts escrites i gràfiques dels projecte autoritzat que queden substituïdes.
- i.3. Informe de la direcció facultativa sobre les característiques de les obres en relació als aspectes següents:
- Característiques de les obres que no s'ajusten al projecte autoritzat.
  - Justificació de la seva execució.
  - Caràcter no substancial de l'alteració.
  - Adequació a l'ordenament jurídic urbanístic i a la legislació sectorial aplicable.
- Estan subjectes al règim de comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen la normativa, els actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres, conformes amb l'ordenament jurídic urbanístic, següents:
    - a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
    - b) Instal·lació de grues-torre de les obres no previstes al projecte.
    - c) La primera utilització i ocupació dels edificis.
    - d) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
    - e) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària.
    - f) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
    - g) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
    - h) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
    - i) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
    - j) Les obres no ajustades al projecte prèviament autoritzat, que no requereixen projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació i que no comporten una alteració substancial del projecte autoritzat.

#### **Art. 76 - Requisits del projecte tècnic d'obres menors**

- 1) En totes les sol·licituds de llicència que exigeixen la presentació d'un projecte tècnic, aquest ha d'anar signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, si s'escau.
- 2) El projecte tècnic detallarà les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i

presentació indispensables.

- 3) En tots els supòsits de dipòsit de documents, els plànols dels projectes es presentaran doblgats a la mida DIN-A4, amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.

#### **Art. 77 - Competència per a l'atorgament de les llicències**

- 1) La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
- 2) Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i de procediment administratiu.
- 3) Les llicències per a edificacions i instal·lacions podran denegar-se, justificadament, si no s'adapten a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb aquest. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçaria dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar belleses naturals.
- 4) Particularment, poden denegar-se llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En les façanes s'han d'utilitzar, preferentment, colors clars i no estridents.

#### **Art. 78 - Terminis i tràmits**

- 1) Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les.
- 2) La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
- 3) La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.
- 4) D'acord amb l'article 189.1 del MTRLU, i en els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es reduiran a la meitat en el cas de les obres i actuacions de caràcter menor.
- 5) Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
- 6) Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en l'article 189.3MTRLU.

**Art. 79 - Condicions de l'atorgament de les llicències**

- 1) Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes normes urbanístiques.
- 2) Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i costejament de la urbanització.
- 3) No obstant i això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca o altres garanties.
- 4) La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
- 5) Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
- 6) En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
- 7) Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposa l'article 237 RU.

**Art. 80 - Caràcter de l'atorgament de les llicències**

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

**Art. 81 - Deficiències en la documentació de les llicències**

- 1) Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.
- 2) S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.
- 3) El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit

a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

#### **Art. 82 - Terminis de resolució i requisits per a començar les obres**

- 1) Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.
- 2) No es podran entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.
- 3) Abans d'iniciar-se una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal que es presenti a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic executiu, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderroc es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per assegurar que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. El import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, en funció de la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

### **SECCIÓ TERCERA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT**

#### **Art. 83 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

- 1) Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè MTRLU.
- 2) Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases, dins del termini de dos anys.

#### **Art. 84 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 108MTRLU:

- 1) Obres prohibides i obres autoritzables.

- a) Obres prohibides:
  - i) Obres de consolidació.
  - ii) Obres d'augment de volum.
  - iii) Obres de modernització.
- b) Obres autoritzables:
  - i) Amb caràcter general, les reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici.
  - ii) Amb caràcter excepcional, les obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de cinc anys a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
- 2) Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.
- 3) L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat Immobiliària, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.
- 4) Usos i activitats autoritzables:
  - a) Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i l'Ordenança corresponent.
  - b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.3 i 5 MTRLU i 61 i 62 RU, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.
  - c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.
  - d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

#### **Art. 85 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

- 1) Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació

urbanística municipal o del planejament que el desenvolupi, que no estigui en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els nous paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

- 2) Als efectes del què estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la i ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

#### **Art. 86 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

- 1) Obres autoritzables:
  - a) Les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volums, han d'ajustar-se a allò previst pel planejament. En tots els casos que suposin increment de sostre o consolidació de volums precaris, el sostre total resultant de l'actuació en una parcel·la amb edificació disconforme no pot ser superior al que correspondria per aplicació de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal en la parcel·la.
- 2) Usos i activitats autoritzables:
  - a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, pot mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, d'insalubritat i de perill que per a la zona estableixi la nova reglamentació.
  - b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores.
  - c) Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme, però admesos a la zona, s'ha d'estar al que determina la legislació vigent.

#### **Art. 87 - Edificis i instal·lacions inclosos dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística**

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estigui dintre d'un sector de planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació urbanística definit per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal queden subjectes a les següents situacions generals:

- 1) Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament urbanístic derivat.
  - a) Fins a la tramitació del planejament que el desenvolupi:

- i) Atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àmbit, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
  - ii) No obstant, per a plans especials urbanístics en sòl urbà, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament:
- i) Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal:
- i) S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.
- 2) Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.
- a) Fins a la tramitació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats) o d'expropiació:
- i) En general, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació quan l'edificació estigui directament afectada a vial, zona verda o equipament, llevat del cas que el polígon d'actuació urbanística s'executi per expropiació, en què tot l'àmbit estarà en situació de fora d'ordenació. En qualsevol altre cas l'edificació estarà en situació de volum disconforme. Això sens perjudici d'aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableixi disposicions transitòries específiques en les fitxes annexes per a cada polígon d'actuació delimitat.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució:
- i) Caldrà estar al què determini l'acord de suspensió de llicències de conformitat amb la legislació vigent.
- c) Un cop sigui executiu el instrument de gestió:
- i) S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

#### **Art. 88 - Règim transitori**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les disposicions transitòries d'aquestes normes urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que es tramiti.

## **SECCIÓ QUARTA. SEGUIMENT DE LES OBRES: INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

### **Art. 89 - Seguiment de les obres**

- 1) Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament ha d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximeix 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 té lloc prèvia sol·licitud de les persones interessades.
- 2) Així mateix, l'interessat ha de comunicar a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada amb la finalitat que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals es pot estendre la corresponent acta.
- 3) Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'Ajuntament amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb la finalitat de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsol, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics o de telecomunicacions i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.
- 4) Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorga la llicència de primera ocupació de l'edificació. En cas negatiu, no s'atorga la llicència de primera ocupació, i s'ha d'exigir la restauració dels serveis o elements malmesos, procedint-se si cal contra la garantia aportada amb aquesta finalitat, sens perjudici de les altres responsabilitats que corresponguin.

### **Art. 90 - Establiment de terminis per edificar**

- 1) L'Ajuntament, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels terrenys, pot exigir que els solars s'edifiquin dins dels terminis que puguin fixar els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana o els plans parcials urbanístics.
- 2) L'Ajuntament pot constituir el registre municipal de solars d'acord amb les previsions de l'article 177MTRLU, seguint els tràmits previstos per l'article 232 RU.

### **Art. 91 - Infraccions urbanístiques i sancions**

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les condicions, es regiran per allò que disposen els articles 211 al 218 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.

- 1) Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el MTRLU i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

- 2) Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el MTRLU, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats (art. 199 i ss MTRLU, art. 264 i ss R.U.).
- 3) L'aplicació de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i els perjudicis causats.

## **TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

### **CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

#### **SECCIÓ PRIMERA. MESURES D'ECOEFICIÈNCIA**

##### **Art. 92 - Objecte**

- 1) El Tractat constitutiu de la Unió Europea estableix el principi fonamental que la protecció del medi i el desenvolupament sostenible són elements definitoris de les polítiques de la Comunitat i, per irradiació i efecte del dret comunitari, també ho ha de ser la política dels estats membres. El Tractat també disposa que aquesta política ha de contribuir a un ús racional dels recursos naturals i que la Comunitat adoptarà les mesures que afectin directament o indirectament la disponibilitat d'aquests recursos.

La Constitució Espanyola reconeix el dret de tothom a disposar d'un medi adequat, i l'obligació dels poders públics i dels ens locals, de defensar-lo.

Aquests principis també són recollits al Text refós de la Llei d'urbanisme, definits com la utilització racional del territori i el medi ambient, tot comportant 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.

- 2) El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del territori globalment eficients.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

- 3) Serà d'obligat compliment allò disposat al Decret 111/2009, del 14 de juliol, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, Codi Tècnic de l'Edificació, normativa complementària, i tota aquella que substitueixi les anteriors.

##### **Art. 93 - Àmbit d'aplicació**

L'àmbit d'aplicació recau en tota mena d'edificacions i construccions noves, incloent-hi les sotmeses a rehabilitació i/o reforma integral, canvi d'ús de la totalitat o part de l'edifici o construcció. També s'hi inclouen els edificis independents que formen part d'instal·lacions complexes.

##### **Art. 94 - Adequació tecnològica**

Les característiques dels serveis i instal·lacions especificades en la present secció s'han d'entendre referits a la millor tecnologia disponible en cada moment, segons l'avanç de la indústria i del coneixement tècnic.

##### **Art. 95 - Desenvolupament**

- 1) Les presents normes urbanístiques desenvolupen el principi de protecció del medi natural i de desenvolupament sostenible en quatre aspectes materials:
  - a) Estalvi energètic.
  - b) Estalvi d'aigua.

- c) Tractament de residus.
  - d) Depuració i sanejament domèstic autònom.
- 2) Sens perjudici de les determinacions aquí incloses, i en compleció de les mateixes, l'Ajuntament podrà dictar normes, reglaments, ordenances específiques.

#### SUBSECCIÓ PRIMERA. ESTALVI ENERGÈTIC

##### **Art. 96 - Objecte i finalitat**

La finalitat d'aquesta normativa és:

- a) Vetllar per l'estalvi eficient, la reducció de la dependència dels combustibles fòssils com a font d'energia i la reducció d'emissions d'agents contaminants a l'atmosfera, tot minorant la petja climàtica i l'impacte en el medi ambient.
- b) Fomentar l'ús de les energies renovables, optimitzant l'energia solar i la regulació de les instal·lacions, en el marc d'una política de mitigació del canvi climàtic.

##### **Art. 97 - Requisits del projecte tècnic**

- 1) Els projectes que acompanyin les sol·licituds d'autorització de llicència subjectes a l'àmbit material aquí regulat hauran d'acreditar:
  - a) La certificació energètica.
  - b) El compliment de la resta de requisits exigibles.
- 2) Caldrà presentar un estudi d'asolellament, segons allò descrit en el document bàsic HE d'estalvi d'energia del Codi tècnic de l'edificació (secció HE4), o normativa que el substitueixi.

S'indicarà, als efectes aquí regulats, el nombre i situació de l'arbrat que envolta l'edificació, tot assenyalant els espècimens que caldrà mantenir per a tal de donar ombra o, contràriament, els que caldrà eliminar per a tal de millorar la radiació solar directa.
- 3) S'especificarà tot aquell arbrat que calgui introduir d'acord amb els objectius pretesos, amb coordinació amb la prevenció de riscos forestals i estalvi quant al reg.

##### **Art. 98 - Qualificació energètica**

- 1) La normativa aplicable serà el Reial Decret 253/2013, del 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, o normativa que el substitueixi.
- 1) S'exigirà una qualificació energètica mínima de consum energètic gairebé nul, essent les àrees residencials el màxim d'autosuficients energèticament possible. Per tant la qualificació energètica serà A per les noves construccions i C per als supòsits de rehabilitació i/o reforma integral.
- 2) En tots els supòsits, les demandes de calefacció i de refrigeració, aïllament considerades, no ultrapassaran el nivell C.

**Art. 99 - Normes de disseny**

- 1) Als efectes de disseny, es considerarà com a zona climàtica la IV.
- 2) Seran preferibles aquells dissenys que afavoreixin els sistemes passius de climatització, enfront d'altres, que requereixin consum de combustible.
- 3) Quant a les demandes de calefacció:
  - a) Correcta orientació de l'edificació i, dins d'aquesta, de les diferents peces segons l'ús previst.
  - b) Previsió de les obertures, mida, forma i situació, amb un eficient aïllament.
  - c) Aïllament de l'envolvent, amb materials d'obtenció natural, a la cara interior de l'espai habitable, o configuració d'aquell com a captador solar passiu.
- 4) Quant a les demandes de refrigeració:
  - a) Col·locació d'elements, fixos o mòbils, d'intercepció de la radiació solar directa (porxades, finestrons, tendals, etc.).

A aquests efectes les obertures de les cobertes i les façanes orientades SO ( $\pm 90^\circ$ ) disposaran d'elements exteriors protectors que limitin el factor solar  $S < 35\%$ .
  - b) Ventilació creuada estàtica de les estances.
  - c) Ventilació natural de les cobertes i dels tancaments verticals, entre els elements impermeabilitzants o les capes interior i exterior, i el volum habitable.

Alternativament, també podran utilitzar-se cobertes enjardinades.
- 5) Les instal·lacions de captació d'energia solar han d'harmonitzar amb el disseny arquitectònic. Per tant, per evitar impactes visuals negatius, les realitzacions han de preveure les mesures necessàries per integrar-se en l'edifici.

**Art. 100 - Sistemes i elements de climatització**

- 1) Com a complement dels sistemes tradicionals de producció d'energia caldrà preveure la instal·lació de sistemes de climatització que no precisin d'energies no renovables (captadors solars passius, autoproducció d'energia fotovoltaica, biomassa, etc.).

La proporció entre les demandes energètiques externes i l'autoproducció serà, com a mínim, del 50%.
- 2) La instal·lació d'elements de climatització serà alimentada per combustibles renovables o amb la menor petja ambiental.

**Art. 101 - Producció d'aigua calenta sanitària**

- 1) S'haurà de preveure, en relació amb el Codi Tècnic de l'Edificació, document DBHE4, la instal·lació de captadors solars que permetin la producció d'aigua calenta sanitària a  $60^\circ\text{C}$  necessària per a satisfer la demanda de la màxima ocupació de l'edificació, a raó de 30 litres/persona i dia.
  - a) En cas que la font de suport sigui l'electricitat mitjançant l'efecte Joule, la contribució solar mínima és del 70%, quan el consum diari total d'aigua calenta sanitària sigui inferior a 9.000

- litres. Si el consum diari total d'aigua calenta sanitària és superior o igual a 9.000 litres, la contribució solar mínima ha de ser del 75%.
- b) En cas que la font de suport sigui el gasoil, la contribució ha de ser del 70%.
  - c) Per a aquells casos en què la font energètica sigui el gas, el propà o altres, la contribució solar mínima és del 65% amb una demanda diària inferior a 6.000 litres diaris, i d'un 70% per a una demanda igual o superior a 6.000 litres diaris.
- 2) Les instal·lacions referides abastiran, a banda de l'ús sanitari, tot aquell que en precisi
- a) Per a instal·lacions d'escalfament de l'aigua dels vasos de piscines cobertes climatitzades la contribució mínima és del 60%, i per als vasos de piscines descobertes, del 100%.
  - b) S'ha de preveure la instal·lació d'equips electrodomèstics bitèrmics (preses d'aigua freda i calenta), tant per a la rentadora com per al rentavaixelles.
- 3) Amb caràcter general:
- a) No es permet la connexió de cap sistema de generació auxiliar en el mateix acumulador solar.
  - b) S'ha de preveure la instal·lació d'un sistema de dissipació tèrmica d'acord amb el que estableix el Codi tècnic de l'edificació vigent.
  - c) El sistema de regulació de la instal·lació s'ha de basar en el control diferencial de la temperatura tot i que, alternativament, es poden usar sistemes de control accionats en funció de la radiació solar.
- 4) La producció d'aigua calenta sanitària s'emmagatzemarà en dipòsits amb cabuda suficient com per a satisfer la demanda durant 1 dia.
- 5) Sistemes de control:
- a) Les instal·lacions han de disposar dels aparells adequats de mesura i control (temperatures, cabals, pressió) que permetin comprovar el funcionament normal del sistema. La regulació de la instal·lació s'ha de fer per control diferencial de temperatures.
  - b) S'hi instal·larà un aparell de mesura de la temperatura de l'aigua calenta escalfada amb energia solar, a fi que l'usuari tingui informació sobre l'aportació d'energia solar a l'habitatge i pugui adequar els seus hàbits de consum d'aigua calenta als moments de màxima aportació solar.
  - c) La instal·lació disposarà d'un comptador de l'energia tèrmica aportada per la instal·lació solar als punts de consum final.  
Aquest comptador anirà ubicat en la canonada d'aigua freda de xarxa que alimenta l'acumulador solar i ha de mesurar el salt tèrmic entre aquesta i la canonada d'aigua calenta de sortida de l'acumulador solar.
- 6) La col·locació dels elements es subjectarà a la regla del mínim impacte visual i màxima integració ambiental i paisatgística.
- 7) Exempcions:
- a) De l'aportació de la instal·lació de captació solar tèrmica n'estan exempts parcialment, els casos següents:

- i) Quan es cobreixi part de la demanda energètica d'aigua calenta sanitària o per a l'escalfament de piscines mitjançant l'aprofitament d'energies renovables (biomassa, energia geotèrmica...), processos de cogeneració o fonts d'energia residuals, amb la justificació adequada d'aquest procediment i la valoració que produeixen un estalvi energètic o reduccions d'emissions de diòxid de carboni equivalent a les que s'obtidrien mitjançant el corresponent sistema d'energia solar.  
En aquest cas la instal·lació solar tèrmica s'ha de dissenyar per cobrir la part restant fins que, juntament amb els diferents aprofitaments, s'assoleixi la contribució solar mínima.
  - ii) Quan l'emplaçament no compti amb suficient accés al sol per barreres externes.
  - iii) En cas d'edificis rehabilitats, quan hi hagi greus limitacions arquitectòniques derivades de la configuració prèvia o de la normativa urbanística aplicable.
  - iv) En edificis de nova planta quan hi hagi limitacions derivades de la normativa urbanística aplicable que impossibilitin la disposició de la superfície de captació necessària.
- b) Queden totalment exempts de l'obligatorietat d'una instal·lació solar tèrmica els casos següents:
- i) Els edificis d'habitatges on només sigui possible cobrir fins a un 25% de la demanda energètica d'aigua calenta sanitària.
  - ii) Aquells edificis que tinguin algun tipus de protecció arquitectònica i que les seves característiques així ho requereixin.
- 8) En tots els casos d'exempció, total o parcial, cal justificar adequadament tant la utilització d'una altra font d'energia, com la impossibilitat d'execució.  
Tots els casos d'exempció total o parcial s'han de justificar adequadament mitjançant el corresponent informe.

#### **Art. 102 - Enllumenat**

- 1) Les làmpades d'il·luminació seran aquelles que, per al mateix flux lumínic, presentin menys consum energètic.
- 2) A les zones exteriors s'hauran d'instal·lar dispositius sensors de presència que activin l'enllumenat.

#### **SUBSECCIÓ SEGONA. ESTALVI D'AIGUA**

#### **Art. 103 - Objecte i finalitat**

- 1) La finalitat d'aquesta normativa és vetllar per l'estalvi eficient i per l'ús racional de l'aigua com a bé escàs que és i, minimitzar el seu tractament o reutilització.  
Per això, cal establir una base normativa que permeti l'ús correcte i l'estalvi d'aquest recurs. Amb aquest objectiu, la present regulació ha d'aplicar-se sobre la base de l'evolució de la tècnica, emprant la millor tecnologia disponible amb els materials menys nocius per al medi.  
A aquest efecte, es regula la incorporació d'instal·lacions i mecanismes d'estalvi d'aigua en els edificis i altres construccions per tal de reduir-ne el consum i evitar que es malbarati, de manera

que es contribueixi a fer-ne un ús racional.

- 2) Fer un ús racional de l'aigua equival a estalviar-ne i fa extensiva aquesta accepció als conceptes d'aprofitament, reaprofitament i reutilització. D'aquesta manera, a cada activitat que requereix consum d'aigua s'hi ha de destinar la que hi cal, amb una qualitat i característiques que corresponguin a l'ús que se'n vol fer.

Aquesta diferenciació de l'aigua en funció de la seva idoneïtat per al consum humà palesa usos amb diferents característiques (reg de jardins, neteja, dipòsits dels inodors, etc.).

- 3) L'objecte d'aquesta normativa és regular la incorporació i la utilització de sistemes d'estalvi d'aigua, com també adequar la qualitat de l'aigua a l'ús que se'n faci en els edificis, altres construccions i activitats, i determinar en quins casos i circumstàncies serà obligatòria.

#### **Art. 104 - Sistemes i mesures d'estalvi**

Sense caràcter limitador, es disposa dels sistemes i mesures d'estalvi d'aigua següents:

- a) Reguladors de pressió de l'entrada d'aigua
- b) Mecanismes estalviadors
  - i) Reductors de cabal
  - ii) Mecanismes per a cisternes d'urinaris i inodors
- c) Captadors d'aigua de pluja
- d) Reutilitzadors de l'aigua sobrant de piscines
- e) Reutilitzadors d'aigües grises
- f) Sistemes d'estalvi en jardins
- g) Sistemes d'estalvi en dipòsits de regulació
- h) Sistemes d'estalvi en refrigeració

Les característiques tècniques dels mecanismes d'estalvi es definiran en la normativa d'edificació de desenvolupament, d'acord amb les noves tecnologies disponibles.

#### **Art. 105 - Reguladors de pressió**

Per evitar una sobrepressió, en cada alçada o nivell topogràfic d'entrada de l'aigua a cada habitatge s'ha d'instal·lar un regulador de pressió.

#### **Art. 106 - Mecanismes estalviadors**

- 1) Reductors de cabal.

En aixetes i dutxes s'han d'instal·lar mecanismes que permetin regular el cabal d'aigua, airejadors, economitadors o semblants, o bé, mecanismes reductors de cabal.

- 2) Mecanismes per a cisternes d'inodors i urinaris.

Les cisternes d'inodors i urinaris han de disposar d'un mecanisme que dosifiqui el consum d'aigua limitant-ne les descàrregues i/o el seu volum.

**Art. 107 - Aprofitament de l'aigua de pluja**

Els edificis han d'emmagatzemar les aigües pluvials recollides a les cobertes en un dipòsit que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, si n'hi ha, i els dipòsits dels inodors, complementant la xarxa d'aigües grises. En particular, s'han de recollir les aigües pluvials de teulades i terrasses del mateix edifici i d'altres superfícies impermeables no transitades per vehicles ni per persones.

**a) Usos aplicables de l'aigua**

L'aigua de pluja es pot utilitzar per al reg de parcs i jardins, neteja d'interiors i d'exterior, cisternes d'inodors i qualsevol altre ús adient a les seves característiques.

**b) El disseny i el dimensionat de les instal·lacions podran ser concretades en la normativa d'edificació de desenvolupament.**

Nogensmenys, l'obligatorietat de l'aprofitament de l'aigua de pluja és immediatament aplicable en qualsevol supòsit de nova edificació, augment de volum superior al 50% o rehabilitacions i reconstruccions que afectin més del 50% del sostre preexistent.

**Art. 108 - Reutilització de l'aigua sobrant de piscines****1) A totes les piscines l'aigua sobrant s'ha de captar mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzemament i l'ús posterior en les millors condicions fitosanitàries sense tractament químic.****2) Usos aplicables de l'aigua sobrant de piscines:**

L'aigua sobrant de piscines, prèviament filtrada, es pot utilitzar per a qualsevol ús, exceptuant el consum humà. Es farà servir, preferentment, per omplir les cisternes dels inodors, per a la qual cosa no cal que sigui desclorada.

**3) El disseny i el dimensionat de les instal·lacions podran ser concretades en la normativa d'edificació de desenvolupament.**

Nogensmenys, l'obligatorietat de l'aprofitament de l'aigua de les piscines és immediatament aplicable en qualsevol supòsit de nova autorització.

**4) L'aigua sobrant de piscines no podrà connectar-se al sistema de depuració i sanejament autònoms.****Art. 109 - Reutilització d'aigües grises****1) Els edificis han de disposar d'un sistema de reutilització d'aigües grises.**

L'obligatorietat de la reutilització de les aigües grises serà aplicable en qualsevol supòsit de nova autorització, augment de volum superior a 50% o rehabilitacions i reconstruccions que afectin més del 50% del sostre preexistent.

**2) Aquest sistema està destinat exclusivament a reutilitzar l'aigua de dutxes, banyeres i rentadores amb l'objectiu d'omplir les cisternes dels inodors. Es prohibeix la captació d'aigua per a aquest sistema de qualsevol tipus d'aigua quina generació pugui contenir agents que requereixin un tractament: greixos, olis, detergents, productes químics contaminants, o un elevat nombre d'agents infecciosos i/o restes fecals.**

- 3) El disseny i el dimensionat de les instal·lacions es podran precisar en la normativa d'edificació de desenvolupament.
- 4) Les aigües grises no podran connectar-se al sistema de depuració i sanejament autònoms.

#### **Art. 110 - Estalvi en jardins**

- 1) Disseny bàsic del jardins.
  - a) El disseny bàsic dels jardins seguirà les pautes de xerojardineria o jardineria de baix consum d'aigua següents:
    - i) Respectar l'estructura natural del terreny.
    - ii) Reduir la superfície ocupada per las zones de consum elevat d'aigua, com la gespa, en favor de les formacions menys exigents. Això requereix disminuir la superfície dedicada a la gespa i augmentar la d'arbres, arbusts o plantes d'entapissar.
    - iii) Seleccionar espècies amb requeriments d'aigua modestos o que, senzillament, no necessiten reg una vegada han arrelat bé.
    - iv) Incorporar recobriments de sòl que redueixen les pèrdues d'aigua per evaporació, i que, alhora, produeixen agradables efectes estètics. Es tracta de cobrir algunes superfícies del jardí amb materials com ara pedra, grava, escorça d'arbres, etc.
    - v) Crear zones d'ombra, que redueixen el poder dessecant del sol.
    - vi) Utilitzar sistemes de reg eficient i distribuir les plantes en grups amb necessitats de reg similars.
  - b) La normativa de desenvolupament inclourà un annex tècnic amb una llista d'espècies recomanades.
  - c) En superfícies enjardinades de més de 400 m<sup>2</sup> la gespa ocuparà com a màxim el 10% de la superfície.
- 2) Dotació d'aigua  
La utilització d'aigua potable per al reg de jardins es limitarà a un màxim de 1.600 m<sup>3</sup>/ha/any.
- 3) Sistema de reg
  - a) El sistema de reg s'ha d'adequar a la vegetació. S'utilitzaran aquells que minimitzen el consum d'aigua com la micró irrigació, el reg per degoteig, una xarxa d'aspersors regulats per programador horari o detectors d'humitat per controlar la freqüència del reg, sobretot els dies de pluja. Tant com sigui possible, s'ha de regar amb aigua procedent dels captadors d'aigua de pluja o dels sobreexidors de piscines, convenientment desclorada.
  - b) Es prioritzarà la utilització d'Aigües pluvials i/o regenerades més que no pas aigua potable, i redactar un programa de manteniment que, en tot cas, inclourà sistemes per a l'estalvi d'aigua consistents en:
    - i) Aspersors de curt abast a les zones de gespa.
    - ii) Reg per degoteig a les zones arbustives i arbrades.
    - iii) Sistemes de prevenció d'escolament.
- 4) La qualitat de les aigües abocades ha de garantir el compliment dels valors límit que s'estableixin en el concret permís d'abocament al medi natural.
- 5) Les canonades de les instal·lacions de les superfícies enjardinades de més de 1.000 m<sup>2</sup> disposaran de sistemes de control i alarma de fuites.

**Art. 111 - Dipòsits de regulació**

En el cas d'edificis amb dipòsits de regulació i bombeig, les dimensions d'aquests dipòsits han de ser les mínimes necessàries per a un funcionament correcte. Hauran de disposar d'un certificat d'estanqueïtat.

**Art. 112 - Impacte visual**

- 1) En els sistemes de proveïment d'aigua s'han d'aplicar els criteris destinats a evitar la desfiguració de la perspectiva del paisatge o perjudicis en l'harmonia paisatgística o arquitectònica i també els contraris a la preservació i protecció d'edificis, conjunts, entorns i paisatges inclosos en els corresponents catàlegs o plans urbanístics de protecció del patrimoni.
- 2) L'òrgan municipal competent ha de verificar l'adequació de les instal·lacions a les normes urbanístiques i valorar-ne la integració arquitectònica, tant com els possibles beneficis i perjudicis ambientals.
- 3) Seran aplicables les determinacions sobre elements tècnics de les instal·lacions i la seva implantació per damunt de l'alçada reguladora de l'edificació.
- 4) Si, per motius tècnics, el dipòsit no està soterrat, tindrà consideració d'instal·lació de serveis i haurà d'incorporar solucions que evitin l'impacte visual i estètic.
- 5) Totes les actuacions en els edificis on s'instal·li un sistema d'estalvi d'aigua han de preveure les mesures necessàries per integrar-lo adequadament i amagar el conjunt de captadors i altres equips complementaris de la millor manera possible, a fi d'evitar un impacte visual indesitjable.

**Art. 113 - Senyalització**

- 1) El disseny de les instal·lacions d'aprofitament d'aigua de pluja i de reutilització de l'aigua sobrant d'aigües grises ha de garantir que aquestes instal·lacions no es confonen amb les d'aigua potable, i, així mateix, han d'assegurar la impossibilitat de contaminar el proveïment.  
Per això, aquestes instal·lacions han de ser independents de la xarxa de proveïment d'aigua potable i estar senyalitzades tant en els punts de proveïment com en els dipòsits d'emmagatzematge o tractament.
- 2) Totes les canonades d'aquestes instal·lacions han de ser fàcilment diferenciables de la resta i, per això, han de ser específiques per a l'aigua no potable i estar senyalitzades de manera diferenciada.

**Art. 114 - Utilització i manteniment**

- 1) Els usuaris de l'immoble o activitat dotats de sistemes d'estalvi d'aigua estan obligats a fer-ne un ús efectiu, amb prohibició de tota manipulació per inutilitzar-los totalment o parcialment i/o eliminar-los.
- 2) El propietari o llogater de l'edifici, construcció i/o instal·lació dotat d'aquests sistemes d'estalvi d'aigua està obligat a fer-ne les operacions de manteniment i les reparacions, d'acord amb les indicacions del fabricant, necessàries per mantenir les instal·lacions en perfecte estat de funcionament, eficàcia i eficiència.

**Art. 115 - Obligacions del titular**

- 1) En el moment de presentar la corresponent llicència d'obres el titular de l'immoble hi ha d'adjuntar, conjuntament o separadament, la determinació de les instal·lacions i els càlculs, que justifiquin el compliment dels objectius d'estalvi d'aigua..
- 2) L'atorgament de la llicència i l'autorització de l'ús de les instal·lacions i obres, un cop executades aquestes, requereix la presentació d'un certificat acreditatiu emès per un tècnic competent que faci constar que les instal·lacions executades s'ajusten al projecte i sobre el seu correcte funcionament.

**SUBSECCIÓ TERCERA. TRACTAMENT DE RESIDUS****Art. 116 - Objecte i finalitat**

- 1) És objecte d'aquesta normativa reduir el volum dels residus domèstics produïts en les edificacions en ordre a minorar l'impacte ambiental i afavorir l'abaratiment de la seva recollida, gestió i tractament.
- 2) Així mateix es pretensió fomentar la selecció dels residus.
- 3) I Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, facilitant la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.

**Art. 117 - Tipus de residus**

- 1) Es classifiquen en:
  - a) Ordinaris.  
Els produïts per l'activitat domèstica particular, àdhuc restes vegetals procedents de neteges de jardins.
  - b) Voluminosos.  
Els que no poden ser evacuats per mitjans convencionals de recollida per causa de la seva envergadura.
  - c) Especials.  
D'origen similar als residus ordinaris però que, a causa de la seva composició són gestionats de manera diferent perquè poden comprometre el tractament biològic o la recuperació d'altres fraccions, i poden comportar un risc pel medi o per a la salut de les persones (pintures, llums fluorescents, piles usades, frigorífics, olis usats, bateries de cotxe, runes, enderrocs i residus de la construcció que continguin fibrociment, i qualsevol altre residu qualificat en el Catàleg de residus de Catalunya).
- 2) Es fraccionen en:
  - a) Matèria orgànica.  
Són residus orgànics propis de la llar que es produeixen, principalment, durant la manipulació i preparació de menjar.  
També s'inclouen en aquesta categoria els residus de jardineria i poda.
  - b) Paper i cartró.

Comprèn els diaris, revistes, fullets, cartrons, paper escrit, paper ordinador, envasos i embolcalls fets d'aquest material.

c) Vidre.

Inclou els residus d'envasos d'un sol ús, utilitzats per a les ampolles d'aigües minerals, vins, licors, cerveses, refrescos, conserves, menjars preparats i altres envasos, així com els vidres de finestres i miralls.

d) Plàstics.

Inclou tota mena d'envasos i altres productes fabricats amb materials plàstics, en les seves diferents composicions.

e) Metalls.

Inclou tota mena d'elements, productes, envasos, llaunes o embalatges de qualsevol altre metall o aliatge de metalls.

f) Tèxtils.

Inclou roba, draps, restes de tapisseria, però també calçat i altres peces de vestir de pell.

g) Runa.

Enderrocs i d'altres residus de la construcció i la demolició d'edificacions.

h) Materials compostos de dues o més fraccions, sempre que siguin valoritzables de forma independent.

i) Rebuig.

Materials no inclosos en cap de les fraccions residuals anteriors o que, tot i que formin part d'algun d'ells, no es dipositen en els contenidors de recollida selectiva.

3) Poden procedir de:

a) Les deixalles d'alimentació i consum domèstic.

b) Com a conseqüència de petites obres domiciliàries.

c) La brossa de l'esporgada d'arbres i del manteniment de plantes, sempre que es lliuri trossejada i en bossa.

d) Envasos, embalatges i embolcalls i altres productes comercials.

e) Mobles, estris domèstics trastos vells, inclosos roba, calçat i qualsevol producte anàleg.

### Art. 118 - Obligacions

1) Utilitzar les diferents modalitats de recollida, en funció de la fracció residual a la que estan destinats, i respectar els horaris fixats.

2) Lliurar les deixalles en condicions que no produeixin abocaments

3) Els residus han d'ésser dipositats dins dels contenidors.

4) Es prohibeix:

a) Moure o traslladar els contenidors dels seus emplaçaments, així com estacionar vehicles al davant que dificulti la recollida.

b) Qualsevol manipulació i ús indegut dels contenidors que pugui malmetre o deteriorar-los, ni la col·locació de publicitat, rètols, anuncis, cartells, adhesius,

- inscripcions, grafitos o elements similars.
- c) Llençar materials encesos als contenidors de recollida de residus.
  - d) Dipositar objectes punxants, amb arestes tallants, o tots aquells que puguin representar un risc pels vianants fora dels contenidors.
  - e) L'abocament de deixalles que continguin líquids, aigües residuals, olis cremats i residus líquids o susceptibles de liquar-se.
  - f) La instal·lació de cremadors domèstics, individuals o col·lectius, per a deixalles.
- 5) Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament amb activitats potencialment contaminants del sòl, s'ajustaran al compliment del RD 9/2005, de 14 de gener, o la normativa vigent.
- 6) Els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavacions que es generin en el desenvolupament del pla, es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent.
- 7) En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant es donarà compliment al Real Decret 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs de risc d'exposició a l'amiant; així com el Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquest tipus de residus s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

#### **Art. 119 - Reserva d'espais**

S'ha de preveure a l'espai privat un lloc adequat i de suficient dimensió que pugui emmagatzemar separatament els diferents residus domèstics que se'n produeixin, segons el seu tipus, fracció, procedència i les característiques del sistema de recollida.

#### **Art. 120 - Compostatge**

Sempre que l'espai privat enjardinat lliure d'edificació sigui d'una superfície superior als 300 m<sup>2</sup> s'haurà de disposar d'una instal·lació de compostatge per a la fracció orgànica i, si escau, les restes vegetals.

#### **Art. 121 - Restes vegetals**

Amb independència de la seva recollida selectiva, o compostatge, serà obligació dels propietaris amb un espai privat enjardinat lliure d'edificació de superfície superior als 200 m<sup>2</sup> disposar de mecanismes de trituració de les restes vegetals, per al posterior escampament en dits espais en ús de fertilitzant.

#### SUBSECCIÓ QUARTA. DEPURACIÓ I SANEJAMENT

##### **Art. 122 - Objecte i finalitat**

- 1) És objecte d'aquesta normativa, amb independència de l'ampliació i millora de la xarxa de clavegueram existent grafiada als plànols d'Ordenació O-3.2, establir les condicions mínimes que han de complir els sistemes de depuració autònoms, així com la manera d'abocar al medi natural l'efluent resultant, en relació a allò assenyalat en l'Art. 37 - d'aquesta normativa.  
Així mateix es regulen els mecanismes de control periòdic de les instal·lacions.
- 2) La finalitat és preservar la integritat i seguretat de les persones, així com protegir el medi ambient receptor de les aigües residuals de l'entrada de càrregues contaminants superiors a la capacitat de tractament i absorció, tot eliminant qualsevol efecte tòxic, crònic o agut, tant per a les persones com per als recursos naturals, mirant d'assolir els objectius de qualitat requeribles.
- 3) Als efectes aquí regulats l'Ajuntament confeccionarà i mantindrà actualitzat en tot moment un cens de les instal·lacions de depuració autònomes.

##### **Art. 123 - Abast**

- 1) Comprèn tots el sòl urbanitzat municipal.
- 2) Inclou tots els abocaments de fins a 80 habitants-equivalents que no comptin amb connexió a un sistema públic de clavegueram.
- 3) Inclou, també, aquelles instal·lacions col·lectives de característiques homogènies a les individuals, quan s'hagi optat per la seva centralització comunitària.
- 4) Resten exclosos els usos altres que els domèstics o que suposin un abast superior als 80 habitants-equivalents els quals queden subjectes al seu propi projecte d'explotació.

##### **Art. 124 - Àmbit d'aplicació**

- 1) Allò regulat a la present secció serà d'aplicació a totes les edificacions, bé siguin de nova planta, bé siguin existents:
  - a) Pel cas d'obres de nova planta:
    - i) L'informe inicial favorable del projecte serà condició necessària per a l'atorgament de la corresponent llicència d'obres.
    - ii) La comprovació final de la instal·lació, àdhuc autorització de posada en funcionament, serà condició necessària per a l'atorgament d'autorització d'ús.
  - b) Pel cas de construccions existents, el compliment dels requisits especificats, d'acord amb la transitorietat establerta normativament, serà condició per a l'autorització o manteniment de l'ús.
- 2) Serà igualment obligatori el compliment d'allò aquí determinat, en supòsits de reconstrucció, reforma, rehabilitació integral, o modificacions que impliquin ampliació de volum o sostre en un percentatge superior al 50% del preexistent, i aparició de nous usos.

**Art. 125 - Definició**

Xarxa pública de clavegueram és aquell conjunt d'elements que recullen les aigües a través de col·lectors en vies públiques fins al punt de tractament i depuració, previ l'abocament al medi receptor autoritzat per l'Òrgan Gestor

Sistema autònom de sanejament i depuració aquell conjunt d'elements que recullen i tracten les aigües residuals i vessen el seu efluent al medi receptor sense connexió a cap altre sistema públic.

**Art. 126 - Condicions tècniques de les instal·lacions**

Seran:

- a) Les definides per l'òrgan gestor competent en la matèria que autoritzi l'abocament al medi receptor.
- b) Les establertes en desenvolupament normatiu.
- c) Les contingudes en aquestes normes urbanístiques.

**Art. 127 - Condicions de manteniment**

Seran les establertes en desenvolupament normatiu.

**Art. 128 - Condicions d'abocament al medi natural**

- 1) L'autorització d'abocament al medi natural, atorgada per l'òrgan gestor competent per raó de la matèria, serà col·lectiva, de titularitat municipal i única per a tot el sòl urbanitzat municipal acollit al sistema autònom individual.

Tanmateix, els punts d'abocament seran múltiples, tants com instal·lacions autònomes hi hagin.

- 2) El compliment de les condicions individuals d'abocament serà condició necessària:
  - a) Prèvia a la concessió de les llicències municipals vinculades.
  - b) Per al manteniment dels usos.
- 2) La manca d'acreditació periòdica, en els termes que normativament s'estableixin, de les condicions de correcte funcionament de la instal·lació autònoma de depuració comportarà la suspensió de l'abocament al medi natural.

**Art. 129 - Buidat de piscines**

- 1) Resta prohibit abocar les aigües provinents del buidat de piscines i instal·lacions similars al sistema de depuració autònom.

Tampoc es permès l'abocament a la via pública.

- 2) Cas d'haver-se de procedir al buidat de piscines l'aigua, o bé es recollirà i transportarà en cisternes per al seu vessament, o bé haurà de complir amb les normes d'estalvi d'aigua contingudes a la corresponent subsecció, preferint-se aquesta darrera solució a la primera.

**Art. 130 - Intervenció municipal**

- 1) A banda de la preceptiva intervenció en el moment d'atorgament de llicències i de comprovació quant a que l'obra executada s'ajusti a l'autoritzada, així com vistiplau de posada en

funcionament l'Ajuntament amb la periodicitat que normativament es determini, efectuarà les accions d'inspecció i control oportunes per a tal d'assegurar el correcte funcionament de les instal·lacions.

- 2) La propietat ve obligada a facilitar l'accés i les tasques d'inspecció.
- 3) Pel cas de resultat desfavorable de la inspecció, un cop aplicades i exhaurides sense èxit altres mesures coactives menys lesives, per a tal de reconduir la situació infractora, no es podrà continuar mantenint els usos pels quals s'obtingué llicència o autorització, havent de cessar els mateixos de manera immediata en tant no es subsanin les deficiències.

#### **Art. 131 - Prohibicions**

- 1) És prohibit abocar al sistema depuratiu autònom residus d'origen industrial, agrícola, ramader o qualsevol altre pel qual no estigui dissenyada i autoritzada la instal·lació.
- 2) És prohibit abocar al sistema depuratiu autònom qualsevol producte que el malmeti o disfuncioni, temporal o definitivament.
- 3) És prohibit abocar al sistema depuratiu autònom una càrrega contaminant superior a la que pot absorbir.

### **SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES I CONCEPTES GENERALS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ**

#### **Art. 132 - Regulació de l'edificació**

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

#### **Art. 133 - Tipus d'ordenació**

L'ordenació física en les diferents zones es regula mitjançant els següents tipus:

- 1) Casc antic.
  - a) Correspon als sectors urbans en què pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal, o part d'aquest, i el seu entorn, i coincideix amb els desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint amb façana estreta i poca alçada.
  - b) Les característiques de l'edificació són diverses i es concreten com la resultant dels processos constructius sistematitzats per la tradició i es regulen, bàsicament, en funció de l'adaptació a l'alçada, amplada i les alineacions de la façana; cossos volats, cobertes i espais lliures de parcel·la; i al caràcter i condicions volumètriques determinats per l'edificació antiga existent al voltant.
- 2) Edificació segons alineació de vial.

Correspon tant a les edificacions en casc antic com a l'ordenació en illes tancades, corresponen al tipus d'edificació entre mitgeres, de forma continua, al llarg d'un front de carrer i amb llur

façana paral·lela a l'alineació del vial, en el que les condicions d'edificació es regulen, bàsicament, per la mida i forma de l'illa, la fondària edificable i l'altura reguladora màxima, mesurada en funció de l'ample del vial.

3) Edificació aïllada.

Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció aïllada en relació a la forma i la superfície de la parcel·la, individualitzada sobre aquesta, que es considera com a unitat d'edificació. Les condicions de l'edificació es regulen a través d'un índex màxim d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les separacions mínimes als lindars de la parcel·la.

4) Edificació en filera.

Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció entre mitgeres però separada de la línia oficial de carrer per medi d'un espai enjardinat privatiu. Les condicions de l'edificació es regulen a través de la mida i forma de l'illa, la fondària edificable i l'altura reguladora màxima, i les separacions als lindars de la parcel·la.

5) Volumetria Específica:

Correspon a llocs on interessa regular estrictament la volumetria i aspecte de les futures edificacions. Es regularan mitjançant la determinació de les diferents alçades obligatòries en tota la extensió de la zona.

Les definicions i paràmetres d'aplicació comú a aquest tipus d'ordenació seran els mateixos que els d'edificació aïllada excepte si s'especifica el contrari en la pròpia definició de cada zona.

6) Conservació de la edificació existent:

Correspon a zones creades per a la conservació d'edificacions de interès que no tenen una ordenació clara. Es regularan amb criteris d'ampliació o manteniment de la volumetria actual.

Les definicions i paràmetres d'aplicació comú a aquest tipus d'ordenació seran els mateixos que els d'edificació aïllada excepte si s'especifica el contrari en la pròpia definició de cada zona.

### **Art. 134 - Definicions generals**

- 1) Les definicions generals es detallen al capítol I del Títol II de les presents normes urbanístiques.
- 2) Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixn, de forma conjunta i interdependent, les màximes envolvents dels volums de l'edificació que permet aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. No obstant això, les esmentades envolvents no són obligatòries, a resguard d'indicacions més concretes, fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta, ni en les ampliacions.
- 3) En les normes que desenvolupen cada zona en concret, es determinen els tipus que han o poden aplicar-se, així com els valors màxims que, en cada cas, prenen els paràmetres per a cada tipus d'ordenació. Tanmateix, si per la singularitat d'algun indret cal i fora convenient, i en absència de paràmetre regulador específic del tipus d'ordenació que s'assenyali, podrà aplicar-se analògicament la regulació d'aquell paràmetre de l'ordenació que s'estableixi a altre tipus

edificatori.

- 4) Per a tots els tipus d'ordenació, quan per aplicació de les regles establertes d'alçada màxima puguin quedar mitgeres al descobert, aquestes es tractaran amb materials definitius de façana, tant en allò referent a acabats com en disseny i composició estético-arquitectònica. Igualment es tractaran d'aquesta forma les testeres dels conjunts edificatoris que limitin amb espais lliures i que tinguin la consideració de façanes secundàries.
- 5) Així mateix es tractaran amb materials de façana les mitgeres que, de forma temporal, quedin al descobert per causa de solar no edificat o d'altres per causa d'una major altura permesa o assolida.

#### **Art. 135 - Definició de conceptes referits a l'ordenació**

- 1) L'envolvent màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres per a cada sistema d'ordenació.
- 2) L'edificabilitat total computada no pot superar en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

#### **Art. 136 - Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament**

##### 1) Aprofitament urbanístic

És la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea, segons el que diu l'article 37 del TRLLU.

##### 2) Aprofitament del sector

És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït al sistema inclosos dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 36 MTRLU. S'expressa en unitats d'aprofitament (UA's).

##### 3) Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^{2st}/m^{2sl}$ ).

##### 4) Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

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 ( $m^{3st}/m^{2sl}$ ).

##### 5) Coeficient o índex d'edificabilitat complementari brut (ICEB)

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.

##### 6) Densitat global d'habitatges (DGH)

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

#### **Art. 137 - Definició de paràmetres referits a les zones**

1) Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^{2st}/m^{2sl}$ ).

2) Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^{3st}/m^{2sl}$ ).

3) Densitat neta d'habitatges de la zona (DNH)

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).

4) Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats ( $m^2$ ).

#### **Art. 138 - Definició de paràmetres referits a la parcel·la**

1) Parcel·la

S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb la fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.

La finca registral coincideix amb la unitat de parcel·la mínima urbanística i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat Immobiliària. No obstant això, diverses finques registrals podran agrupar-se per formar una parcel·la urbanística i, també, es podrà procedir a la seva segregació en aquells casos en què la normativa específica de la zona ho permeti, d'acord amb els paràmetres sobre superfície mínima que es fixin.

2) Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. 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.

Cada parcel·la mínima donarà dret a edificar una unitat dels usos que es permeti a la respectiva zona. No obstant l'anterior, l'agrupació de diverses parcel·les mínimes sempre serà possible, en

compliment de la densitat neta d'habitatges, i el resultat edificatori serà el que resulti del nombre de parcel·les agrupades, fins a un màxim de 4.

Perquè una parcel·la tingui condició de solar, haurà d'acomplir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, en matèria urbanística del sòl.

### 3) Solar

Parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes normes urbanístiques i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

### 4) Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

L'alineació de la façana, en casos de rehabilitació, remodelació o reconstrucció haurà de ser, forçosament, l'actualment existent i grafiada als plànols d'ordenació i, en tot cas, seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats, essent obligades les reculades en el cas que així es doni en les edificacions contigües. En cas de reculada, s'imposa la condició de tanques al carrer mitjançant murs, gelosies, reixes, etc.

L'alineació posterior de l'edificació haurà de ser la grafiada als plànols d'ordenació, en els casos no expressament assenyalats i en qualsevol altre cas, la fondària màxima serà de 15 m entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

### 5) Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

Als efectes del compliment de la longitud mínima de façana a vial, com un dels paràmetres definidors de la parcel·la mínima edificable, es comptarà com a longitud efectiva:

- Pel cas de parcel·les amb una única façana a vial, de directrius rectes, o corbes, tot el seu desplegament.
- Pel cas de parcel·les donant a més d'un vial, la longitud de desplegament envers el carrer que hom consideri com a principal, segons l'ordenació que s'estableixi.  
Si tots els carrers poden tenir la condició de principals, serà indiferent respecte a quin d'ells es consideri.
- Pel cas de parcel·les fent cantonada, o xamfrà, la longitud efectiva de la façana no podrà contemplar el xamfrà o l'arrodoniment de la cantonada com a façana efectiva, havent de complir la condició de la façana mínima pel que fa a la projecció de les directrius que assenyalen les dues direccions principals d'encreuament, fins al seu encontre.

### 6) Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la

oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

7) Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^{2st}/m^{2sl}$ ).

8) Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^{3st}/m^{2sl}$ ).

9) Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1hab/ x  $m^{2sl}$ ).

10) Ocupació de parcel·la (OC)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació amb la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

11) Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la i, així mateix, aquells sòls privats que resulten de la determinació de l'alineació de la façana i de l'alineació posterior de l'edificació. Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació i el fons de parcel·la, coneguts com a espais lliures interiors.

Tots aquests sòls privats no podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

12) Espai lliure de parcel·la

En els espais lliures existents entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació, devent ésser destinat, totalment, a espai lliure enjardinat. En cas d'existència actual d'edificacions, aquestes hauran d'enderrocar-se en el moment d'atorgar qualsevol tipus de llicència d'obra major a executar dins la parcel·la o bé, en el moment en què l'Ajuntament ho exigeixi, prèvia indemnització en aquest darrer supòsit.

13) Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

L'alçada màxima de les tanques s'amidarà:

- En l'alineació a vial, des de la cota de la vorera.
- En la resta d'alineacions, des de la cota de la plataforma resultant de l'anivellació del terreny, segons les regles establertes per a la seva adaptació topogràfica.

Les tanques a carrer es podran fer amb material massís fins una cota mínima de 0,40 metres i

màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals. Les tanques a la resta de partions podran ser enterament massisses.

Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen en les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

#### 14) Adaptació topogràfica del terreny

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

- Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.(figura 16 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)
- Els talussos verticals i els murs interiors de contenció de terres, per la part vista, no podran ultrapassar una alçària de 3,70 m.
- Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes referides a les llinde assenyalades al punt anterior. (figura 17 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)

### **Art. 139 - Definició de paràmetres referits al carrer**

#### 1) Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

#### 2) Rasant del carrer o del vial

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

#### 3) Amplària del vial

L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, amb una distància constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals, es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.

Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o qualsevol altra irregularitat, es prendrà com amplària del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.

Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

#### 4) Il·la

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

#### 5) Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte situat equidistantment de l'encontre virtual anterior.

Quan es disposi específicament en les ordenances reguladores d'una zona o s'indiqui gràficament en els plànols d'ordenació, els xamfrans serà el resultat de la hipotenusa d'un triangle rectangle de catets de 4 x 4 m.

### **Art. 140 - Definició de paràmetres referits a l'edifici**

#### 1) Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

#### 2) Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2st</sup>).

Són computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents a les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars, les de les PS que excedeixin de l'ocupació assolida per la PB i les edificacions existents que es conservin.

Així mateix, es comptabilitzen com a sostre la PSC. En aquest darrer cas, quan la seva superfície superi el 50% de l'ocupació en PP, es comptabilitza com una planta més a efectes d'alçada total i nombre de plantes màxim.

#### 3) Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>).

#### 4) Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

#### 5) Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

#### 6) Alineació posterior de l'edificació

Constitueix l'alineació posterior de l'edificació, la línia que assenyala el límit a partir del qual es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació.

#### 7) Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

Quan l'edificació es situa alineada a vial, la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de menor i major cota, respectivament, si no es diu el contrari en la regulació específica de cada zona.

L'alçada lliure de la planta baixa serà, com a màxim, de 4m. i no es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, seguint la modalitat de semisoterrani i entresol.

Es podran considerar trams de façana independents quan els punts de major i menor cota del tram presenten un desnivell superior a 2,10 m i la longitud de façana és major que la indicada per a la parcel·la mínima.

Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

Quan l'edificació es situa aïllada tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

#### 8) Planta soterrani (PS)

Són les plantes situades per sota de la planta baixa, on quatre de les seves cares tenen el pla superior del paviment del sostre a menys d'1 m per sobre la rasant natural del terreny. La part de planta on el pla superior del sostre de la qual sobresurti més d'1 m per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.(figura 12 i 13 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)

Les PS no computen en els índex d'edificabilitat, però sí pel que fa a la màxima ocupació que es permeti. Només es permetrà la construcció de PS quan aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics, ocupada de forma justificada per a garatge.

L'alçada mínima útil de la PS serà de 2,40 m.

#### 9) Planta semisoterrani (PSS)

És la planta situada per sota de la planta baixa, on tres de les seves cares tenen el pla superior

del paviment del sostre a menys d'1 m per sobre la rasant natural del terreny, permeten deixar una de les cares amb alçada màxima de 3m amb tractament de façana. La part de planta on el pla superior del sostre de la qual sobresurti més d'1 m per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.(figura 12 i 13 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)

Les PSS no computen en els índex d'edificabilitat, però sí pel que fa a la màxima ocupació que es permeti. Només es permetrà la construcció de PSS quan aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics, i el seu ús sigui de garatge mitjançant de forma justificada les places d'aparcament necessàries.

L'alçada mínima útil de la PSS serà de 2,40 m.

#### 10) Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa i que hauran de complir amb les normatives vigents.

#### 11) Espai sotacoberta, o golfes (PSC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada. Destinats a àmbits comuns de l'immoble, emmagatzematge comunitari i individual vinculat als habitatges, cambres de malendreços, instal·lacions tècniques de l'edifici, accessos als terrats i a la coberta.

Per damunt del nombre màxim de plantes no està permès fer els espais sotacoberta habitables tret que ho indiquin expressament les ordenances de la zona. En cap cas no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació

La darrera planta s'entén com a espai sotacoberta, únicament, quan ocupi la part central de l'edifici i la seva superfície sigui inferior al 50% de l'ocupació de la PP; cas de ser superior, la seva consideració ha de ser la de PP.

#### 12) Coberta (PC)

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

Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'ARM, ni sobrepassarà en 80 cm la cota del forjat de la darrera PP.

El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior al 30%, per sobre d'aquesta no podrà sobresortir més de 30 cm cap element del tipus plaques solars, instal·lacions, etc.

Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada només podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana. Per tal de no sobrepassar dita alçada, si fos el cas, es reduirà el pendent de la coberta inclinada.

Per a edificis acabats en terrassa es considerarà com a pla d'arrencada de la coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera PP. 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'1,10 m per sobre de la cambra d'aire.(figura 4 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)

La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici (figura 3 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística).

El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer.

#### 13) Alçada reguladora màxima (ARM)

En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des de la vorera fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana, amb l'excepció de les façanes on hi hagi planta semisoterrani, on es permetrà que sigui la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

En l'edificació aïllada és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

#### 14) Limitació de l'alçada de l'edificació

En parcel·les amb un fort pendent transversal caldrà reduir l'alçada de l'edificació, o la fondària edificable, de tal manera que l'alçat frontal dels paraments verticals exteriors no superi en cap punt l'ARM incrementada en 1 m, amidada des de l'alineació a vial.

Igualment caldrà reduir l'alçada de l'edificació en aquells casos situats entre dues edificacions existents si, de l'aplicació del paràmetre que s'estableixi, s'escau una diferència de nivell superior de més d'1 m respecte aquestes edificacions, havent-se d'adaptar forçosament als gàlils promig existents, amb el marge esmentat.

#### 15) Determinació de l'alçada reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa

L'alçada de l'edificació al pati d'illa, quan aquestes es permetin, només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa, a excepció que als plànols on es grafia la profunditat edificable especifiqui altra cosa.

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. (figura 12 i 13 de l'annex fitxes aclaratòries de la normativa urbanística)

16) Elements per sobre de l'alçada reguladora màxima

a) Per sobre de l'alçada reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

- La coberta terminal de l'edifici.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total de 0,60 m.
- Les baranes dins d'una alçada màxima d'1,20 m.
- Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els coronaments decoratius o ornamentals de les façanes.

a) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli que es trobi afectades per les servituds aeronàutiques, incloent tots els seus elements, així com qualsevol afegit sobre les construccions, a més dels mitjans mecànics necessaris per la seva construcció, modificació del terreny o objecte fix, i el gàlib viari o via fèrria, no pot vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat recollida en el Planell d'Aplicació del Procediment Abreviat del TM d'Olivella, que venen representades en els plànols d'Ordenació.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació o plantació, en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, requereix acord favorable previ de la Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). Els acords previs que ha d'emetre AESA per les actuacions derivades d'aquest POUM podran acollir-se al procediment abreviat recollit en l'informe complementari realitzat per la Direcció General d'Aviació Civil sobre el POUM d'Olivella amb data 23 de gener de 2019.

17) Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

18) Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

L'alçada mínima útil de la PB serà de 2,50 m per a usos residencials, i de 3,00 m per a usos comercials i industrials.

L'alçada mínima útil de les PP serà de 2,50 m per a tots els usos.

#### 19) 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. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

Cada cos sortint tancat o semitancat tindrà una longitud màxima de 2,50 m.

Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres de similars que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats, com les galeries i similars, són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà totalment com a superfície de sostre edificable i d'ocupació; la dels semitancats ho farà a la meitat del sostre edificable i totalment pel que fa a l'ocupació; la dels oberts només ho farà a efectes d'ocupació. Tots ells, en la tipologia d'edificació aïllada, hauran de respectar les separacions mínimes que s'estableixin als llinars de la parcel·la.

En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en PB.

No es permeten els cossos sortints tancats o semitancats en els espais lliures interiors d'illa i, en general, quan ultrapassin la profunditat edificable assenyalada en els plànols d'ordenació per a cada zona. Tampoc s'autoritzen cossos sortints tancats o semitancats en aquells carrers o trams de carrers compresos en les zones clau 1, 2, 5 i 6 en els quals l'edificació preexistent es caracteritzi majoritàriament per la no utilització d'aquests elements arquitectònics.

Per a determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computa la part edificada en cos sortint.

#### 20) Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten dels plans de façana. Els elements sortints no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes, etc.) no tenen la consideració d'elements sortints havent-se de regular específicament mitjançant la corresponent OM.

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació tret que, per alguna d'elles, s'estableixin condicions específiques:

- Les canals i els baixants de recollida d'aigua no podran volar més de 0,15 m.
- Els ràfecs, a la PC, podran volar fins a un màxim de 0,40 m comptadors des del pla de façana.

Els elements sortints no permanents, com son les veles, para-sols, persianes, rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes, i es regularan per medi d'una ordenança de paisatge urbà que redactarà l'ajuntament.

## 21) Ventilació i il·luminació

Als edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai obert o des del pati d'illa amb la condició, en aquest darrer cas, que la distància d'aquesta façana a la confrontant no sigui inferior a 8 m.

Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, a través de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels edificis.

La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, sempre i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball. L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contemplin a la corresponent OM.

En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a PB i 2 PP es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior a 2/3 de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l'ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,10 m de diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de 0,60 m. S'exceptuen d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar.

En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials, qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als apartats següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per addició de plantes noves i a les obres de reforma integral. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits.

## 22) Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i

il·luminació per a les estances principals i habitables.

Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 m, que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la següent taula.

Alçada del celobert (nombre de PP)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	9
2	10

Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes NU, que l'esmentada comunitat de pati s'acrediti per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

Als efectes del que es disposa sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert, fins a la més elevada.
- El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 1 m per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20% superior a la del celobert.

Els celoberts hauran d'acomplir en tot cas i com a mínim l'establert al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat o altre legislació concordant.

### 23) Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a estança principal o habitable.

Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a 1/7 de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 m<sup>2</sup> per als edificis d'un sol pis, i no sigui mancomanat, i de 3 m<sup>2</sup> en la resta dels casos, sempre que no es produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de 2 m i amb una superfície mínima segons la següent taula:

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	4
2	5

Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

- No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a 1 m per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.
- Els patis hauran d'acomplir en tot cas i com a mínim l'establert al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o altre legislació concordant.

#### 24) Elements sobre la coberta

- En general, no és permesa la construcció de finestres a la coberta de les edificacions.
- Excepcionalment, quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada, a excepció que es prohibeixi a la regulació de la zona.
- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 0,50 m d'aquesta en cap punt.
- Les llucanes, enteses com finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebicat de la coberta, no és permesa a cap zona.

#### 25) Llucanes

- Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix

material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebogat de la coberta.

#### 26) Elements tècnics de les instal·lacions

- Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, captadors solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio o televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors, baranes, separadors, elements de suport per estendre i assecar la roba, accessos als elements comuns de l'immoble i d'altres que normalment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar de forma independent.
- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici no podent superar, en cap cas, l'envoltant màxima establerta per a l'edificació.
- En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats del 30%, aplicats 30 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera PP construïda, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes, els dipòsits d'aigua, etc., sense sobrepassar una alçària màxima de 3,50 m. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements es determinen en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici. Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millor les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció. No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les OM d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

Els aparells individuals d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació s'entenen inclosos en l'envoltant màxima d'edificació, delimitat pels plans d'alineació de façanes i de coberta situant-se, preferentment, a l'interior de l'edifici. La instal·lació d'aparells d'aire condicionat és subjecta a allò previst en les OM específiques. No obstant això, quan per raons justificables d'instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes, l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 m.

Els safareigs s'han d'integrar a l'interior de l'habitatge. En els casos en els quals calgui situar-los en façana, no poden ser oberts i ha d'adoptar-se una solució adient per al correcte acabat de la façana.

Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici i en cap cas no poden sobresortir del pla de façana. El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

#### 27) Reculades de l'edificació

Les reculades de l'edificació estan grafiades als plànols d'ordenació. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona, no s'admeten altres reculades de l'edificació, ni en planta baixa ni en planta pis.

En tot cas, en les zones que s'autoritzi, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.

La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres que restin al descobert per la reculada.

#### Art. 141 - Ventilacions i il·luminacions

- 1) En els edificis d'habitatges, les escales i els dormitoris, així com les estàncies interiors, hauran de ventilar i captar la llum a través, al menys, de patis.

La ventilació i il·luminació mitjançant els medis tècnics, sense patis, solament serà autoritzada en peces auxiliars de l'estatge, inclouen banys i lavabos, sempre i quan s'assegurin les condicions higièniques mínimes i no estiguin en contradicció amb d'altres normes de tipus superior respecte les condicions higièniques i sanitàries dels habitatges.

- 2) S'atendrà per celobert, l'espai no edificat dins el volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici i/o crear dins el mateix, espais lliures privats amb jardineria.

La superfície, en planta, dels celoberts, serà en funció de l'alçada total del mateix i d'acord amb el següent quadre:

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima del celobert (m <sup>2</sup> )
1	9
2	10
3	12

La dimensió mínima del celobert serà tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 2 m per als edificis d'un sol pis i no sigui mancomunat, i de 3 m en la resta dels casos. Les dimensions i mides mínimes dels celoberts no es podran reduir amb safareig o d'altres cossos sortints en tota l'alçada dels mateixos.

- 3) Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o carrers, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets (fixades pel diàmetre del cercle inscribible). En aquest supòsit, les superfícies mínimes en planta, fixades a la taula anterior, no seran d'aplicació.

Solament s'admetran celoberts amb una superfície i costats mínims de 5 m<sup>2</sup> respectivament, quan es tracti d'edificacions unifamiliars entre mitgeres amb un alçada no superior a 3 plantes i amb una amplada de façana que no superi el 4,50 m.

- 4) Les escales comunals, sempre que no tinguin més de tres plantes pis (3PP) d'alçada, podran ventilar, directament, pel sostre de l'última planta, tot deixant un ull d'escala d'1 m<sup>2</sup> de superfície

en tot el seu desplegament i amb una dimensió mínima de 0,75 m.

La peça principal de l'estatge, en qualsevol cas, haurà de ventilar, sempre, a l'exterior. En cas de fer-ho a través d'un celobert, aquest serà mixta.

- 5) Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies sempre i quan es deixi un espai perifèric, sense tancar, entre les parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació igual a la sisena part (1/6) de la superfície del celobert.
- 6) Constitueix el patinet, un element de ventilació exclusiu per a banys i lavabos. Seran registrables i tindran una superfície mínima, en planta, de 0,80 m<sup>2</sup> i hauran de permetre una inscripció d'un cercle de 0,80 m de diàmetre.

Els patinets podran cobrir-se amb claraboies sempre que es deixi un espai perimetral per a ventilació, la superfície del qual sigui igual a la superfície, en planta, del patinet.

- 7) Es permet l'ús de "shunts" o similars i d'altres conductes de ventilació forçada (estàtica o dinàmica), empre que reuneixin els requisits mínims que estableixen les disposicions vigents en la matèria.

#### **Art. 142 - Altres instal·lacions**

- 1) Es permet l'ús de les instal·lacions per a la producció d'energia sempre i quan siguin per al consum propi de la finca i la instal·lació d'aquests no produeixi un impacte visual negatiu a l'entorn o a l'edifici.
- 2) Quan es situï en la coberta els aparells de climatització o de producció d'energia, s'haurà de situar dins del gàlib permès, utilitzant trams de coberta plana i no visibles des de l'exterior.
- 3) Les plaques solars si es situen sobre coberta inclinada es col·locaran formant un pla paral·lel a aquesta que no sobresurti més de 20 cm sobre aquesta. En el cas que sigui possible, les plaques solars preferentment es situaran en cobertes planes amagades de les vistes des de l'exterior.
- 4) Els dipòsits de GLP o gasoli, es col·locaran preferentment soterrats, en el cas que no sigui possible es podran situar en el pati de parcel·la convenientment envoltats amb elements vegetals vius, amb una alçada suficient per protegir les visuals d'aquest.
- 5) Es prohibeix l'ús d'instal·lacions d'aerogeneradors per a la producció d'energies renovables.

#### **Art. 143 - Elements tècnics de les instal·lacions**

- 1) Es defineixen sota el terme elements tècnics de les instal·lacions, els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració. Conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i/o televisió, maquinària d'ascensor o el recorregut extra del mateix, cossos d'escala al terrat o coberta i elements d'estesa de roba, així com elements de ventilació.
- 2) El volum de tots aquests elements, dimensionats i dissenyats d'acord i en funció de les exigències tècniques de cadascun d'ells, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència municipal

d'edificació.

#### **Art. 144 - Servituds aèries**

- 3) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempla en aquells àmbits del municipi d'Olivella que es trobin afectats per les servituds aeronàutiques, incloent tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre les construccions, a més dels mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificació del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib viari o de via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat ni de les instal·lacions radioelèctriques d'ajuda de navegació aèria i comunicacions de Begues (Barcelona), que venen representades en els plànols d'Ordenació O8.1, O8.2 i O8.3 de servituds aeronàutiques del "Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella".

## **CAPÍTOL II. NORMES APLICABLES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ**

### **SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS CASC ANTIC**

#### **Art. 145 - Parcel·la**

- 1) S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable, delimitat amb la fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.
- 2) La finca registral coincideix amb la unitat de parcel·la mínima urbanística i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat. No obstant això, diverses finques registrals podran agrupar-se per a formar una parcel·la urbanística quan tinguin algun element comú.
- 3) Perquè una parcel·la tingui la condició de solar, haurà d'acomplir les condicions mínimes d'urbanització que estipula la normativa urbanística vigent i l'Art. 138 -d'aquestes normes.

#### **Art. 146 - Alineació de façana**

- 1) Es defineix com alineació a vial, la línia que estableix al llarg del carrer, els límits del sòl edificable.
- 2) S'entén per alineació de façana, el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. Aquesta alineació pot no coincidir amb l'alineació del vial.

L'alineació de la façana seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats, i els reculada, s'imposa la condició de tanques al carrer mitjançant murs, gelosies, reixes, etc.

- 3) Constitueix l'alineació posterior de l'edificació, la línia que assenyala el límit a partir del qual es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació. Aquesta alineació no podrà ultrapassar la major de les corresponent a les edificacions contigües existents, fixant-se, en qualsevol cas, una fondària màxima de 15 m entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

**Art. 147 - Plantes**

- Constitueixen la planta baixa (PB), per a cada parcel·la, aquella que situa el seu paviment a 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En el supòsit de parcel·les amb front a dos carrers, la planta baixa (PB), per a cada front, es determinarà com si es tractés de parcel·les independents, la fondària de les quals arriba al punt mitjà de l'amplada de l'illa o illes de cases.
- L'alçada lliure de planta baixa serà, com a màxim, de 4 metres i no es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, seguint la modalitat de semisoterrani i entresol.
- La planta soterrani (PS), és tota aquella planta situada per sota de la planta baixa, tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la planta soterrània serà de 2,40 m. només hi són admesos els usos de magatzem, aparcament o de local destinat a contenir els elements tècnics de les instal·lacions. la planta soterrani no es tindrà en compte en la determinació del nombre màxim de plantes edificades.
- S'entén per planta pis (PP) tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. L'alçada lliure mínima d'aquestes plantes, i també de la planta baixa, serà la prevista pel Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

**Art. 148 - Alçada**

- 1) L'alçada de l'edificació es definirà mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables. La determinació del nombre de plantes serà funció del nombre dominant de plantes edificades que resultin de considerar la major longitud de façana d'edificis en el tram i front corresponent i que disposin d'un nombre constant de plantes. En cap cas s'ultrapassarà un màxim de 3 plantes, corresponent a planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).
- 2) Complementàriament es defineix l'alçada reguladora màxima (ARM), que és l'alçada mitjana, tenint en compte els respectius amples de façana, de les edificacions que determinin el nombre dominant de plantes. Aquesta alçada es prendrà, verticalment, fins arribar al punt d'arrencada de la coberta o pla superior de l'últim element estructural.  
  
Dins l'alçada reguladora màxima (ARM) es comprenen els espais situats damunt l'última planta habitable, i es podran destinar a traster, magatzem, localització d'elements tècnics de les instal·lacions, golfes, etc., no podent tenir més d'un metre entre paviment i arrencada de coberta en el punt d'alineació de la façana.
- 3) Pel damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  - a) La cobertura definitiva de l'edificació, de pendent del 30% i carener paral·lel a l'alineació de la façana.
  - b) Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrat o cobertura plana, amb una alçada de 0,60 m.
  - c) Baranes, amb una alçada màxima de 1,20 m

- d) Elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Remats de l'edificació amb caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic, i/o decoratiu.

#### **Art. 149 - Disposició dels cossos sortints.**

- 1) Es defineix com a balcons, els elements habitables, oberts en totes les seves cares i que sobresurten, en petita mesura, de les alineacions de la façana. La volada màxima dels balcons no podrà ésser, en cap cas, més gran de 0,80 metres comptats a partir de l'alineació de la façana i no podrà excedir de l'amplada de la voravia, en el cas de que aquesta existeixi.

Els balcons es separaran un mínim de 0,80 metres de la cantonada de l'alineació de la façana i l'altura mínima en que apareixeran serà de 3,25 metres en qualsevol punt de la rasant de la voravia, sempre complint amb el Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendi (SI). L'alineació exterior dels balcons serà sempre paral·lela a l'alineació de la façana.

- 2) Es defineixen com a elements volats, els elements fixos, no habitables ni ocupables i que sobresurten de les línies de l'edificació, justificables per necessitats constructives i/o funcionals. En planta baixa solament seran admesos sòcols amb una sortida màxima de 0,15 metres i una alçada màxima d'un metre. Tots els altres elements podran aparèixer a partir de 3,25 metres pel damunt de la rasant del carrer, amb un vol màxim de 0,25 metres, a excepció dels ràfecs de les cobertes inclinades, que poden arribar fins a 0,40 metres.

#### **Art. 150 - Cossos auxiliars**

- 1) S'entén per cossos auxiliars, aquells elements de l'edificació destinats a usos diferents dels propis de l'habitable, tals com safareig, garatge, aixoplucs i similars.
- 2) Aquests elements seran els únics que podran ocupar l'espai interior de parcel·la, no superant, en cap cas, l'alçada de planta baixa. Hauran d'estar connectats amb l'edificació principal.

#### **Art. 151 - Espai lliure de parcel·la**

- 1) Constitueixen els espais lliures de parcel·la aquells sòls privats i que resulten de la determinació de l'alineació de la façana i de l'alineació posterior de l'edificació.
- 2) En els espais lliures existents entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació, devent ésser destinats, totalment, a espai lliure enjardinat. En cas d'existència actual d'edificacions, aquestes hauran d'enderrocar-se en el moment de ser-los atorgades qualsevol tipus de llicència d'obra major a executar dins la parcel·la o bé, en el moment en que l'Ajuntament ho exigeixi, prèvia indemnització en aquest darrer supòsit.
- 3) Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació i el fons de parcel·la, coneguts com a espais lliures interiors, podran ésser ocupats per construccions sense que, en cap cas, ultrapassin l'alçada de la planta baixa, amb una altura màxima de 3 m (ARM=3 m). En cap cas aquestes construccions es podran destinar a estatge.

## **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

### **Art. 152 - Parcel·la**

- 1) S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable delimitat amb la fi de facilitar l'execució de la urbanització, conferir una autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació.
- 2) Als efectes de la definició de parcel·la, es tindran en compte els següents conceptes:
  - a) La unitat de parcel·la resultant no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de que diverses d'aquelles en formin una d'aquestes i al revés.
  - b) Quan en aquestes normes urbanístiques s'estableixin unes condicions mínimes de mida i/o forma, serà obligatori, per a poder edificar, acomplir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació Inicial d'aquestes Normes subsidiàries que així es permeti explícitament, i en la mesura en que així s'assenyali en els normes específiques de cada zona.
  - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions fixades com a mínim, es consideraran indivisibles, d'acord amb allò previst per l'art. 140-1 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, i així es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat, segons disposa l'art. 140-2 del Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria d'urbanisme.
- 3) Per tal que una parcel·la tingui la condició de solar, haurà d'acomplir les condicions mínimes d'urbanització que estipula el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística del sòl.

### **Art. 153 - Alineació de façana**

- 1) Constitueix l'alineació de vial, la línia que estableix, al llarg dels vials, límits del sòl privat edificable.
- 2) S'entén per alineació de façana, el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació, les alineacions del vial coincideixen amb les alineacions de la façana de l'edificació. Així i tot, es podran admetre reculades, mitjançant estudis de detall, en les zones en que llur normativa específica així ho permeti i en les condicions que en elles es fixin.

Així mateix es permeten, en planta baixa (PB), la utilització de façanes porticades, formant porxos d'ús públic, sempre que la distància entre pilars i façana, en tota llur longitud, sigui, com a mínim, de 2 m, i l'alçada lliure de 3 m en quest cas serà obligatori, per part del propietari i/o promotor, el pagament de les obres de tractament com a façana de les mitgeres que puguin quedar al descobert, i així es farà constar en la corresponent llicència municipal d'edificació.

- 3) Es defineixen com a parets mitgeres, a les parets laterals de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les i que s'aixequen, sense solució de continuïtat, des dels fonaments fins a la coberta, encara que llur continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de celoberts o patinets de

caràcter mancomunat. Les mitgeres que quedin al descobert, s'hauran d'acabar amb materials definitius de façana.

En el cas que la mitgera no sigui normal a l'alineació del carrer, només es podran edificar les parcel·les en les que l'angle format per la mitgera i la normal a la façana sigui inferior a 25° sexagimals. En la resta de casos, s'haurà de regularitzar la parcel·la per tal d'acomplir aquest precepte.

- 4) S'entén per Illa, la superfície del sòl delimitada per alineació de vial contigües i contínues de manera tal que formin, en planta, una figura tancada.
- 5) L'Amplada de vial és la distància més curta entre les dues alineacions d'un vial per a cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. En especial s'ha de dir:
  - a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes o corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos de transversals, es prendrà aquesta distància com a ample del vial.
  - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyiments o d'altres irregularitats, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos de transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.
  - c) L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que, en virtut del pla i projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi o urbanitzi d'acord amb les normes.

#### **Art. 154 - Plantes**

- 1) Constitueixen la planta baixa (PB), per cada parcel·la, aquella planta que situa el seu paviment a 0,60m per sobre o per sota de la rasant del carrer en el punt de major o menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent. En els casos en què, com a conseqüència de la pendent, més d'una planta es situï dins dels límits expressats, cada tram de façana en que això es passi definirà una diferent planta baixa (PB)

Les parcel·les amb front a dos carrers, la cota de la planta baixa, en cada un d'ells es referirà com si es tractés de parcel·les independents, en les que la seva profunditat arriba, per cadascuna, al punt mitjà de l'illa o illa de cases. No es permet el desdoblament de la planta baixa (PB) en semisoterrani i entresol.

- 2) La planta soterrani (PS) és la situada per sota de la planta baixa (PB), tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 m. En aquesta planta està expressament prohibit l'ús d'habitatge i la disposició de peces habitables. Es podran autoritzar d'altres usos si el local es dota de les mesures tècniques necessàries per tal de cobrir els riscos d'incendi, explosió i d'altres, així com permetre el desallotjament segur i ràpid de les persones.
- 3) S'entén per planta pis (PP), tota planta d'edificació situada pel damunt de la planta baixa.

- 4) L'alçada lliure mínima de les plantes baixa i pis serà la previst en el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

#### Art. 155 - Edificabilitat

- 1) La façana mínima és la mínima longitud d'alineació del vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la enfronti a dos carrers, formant cantonada, serà suficient que aquesta condició s'acompleixi en qualsevol dels dos fronts.
- 2) L'alçada reguladora màxima (ARM) és la distància, en sentit vertical, de l'edificació, fins a arribar a la línia d'arrencada de la coberta o del pla superior del forjat o últim element estructural que suporti la coberta de l'edifici. El punt d'origen per a mesurar l'alçada variarà segons diferents supòsits:

- En general es fixarà a partir de la rasant de la voravia en el punt mitjà de la façana si entre aquest punt i l'extrem de major cota el desnivell no supera els 0,60 m.
- En el cas que sigui superior a 0,60 m, l'alçada reguladora es prendrà a partir de 0,60 m, per sota del punt de cota més alt de la parcel·la respecte a la voravia. Quan per aplicació d'aquesta regla, es doni el cas de que plantes baixes quedin a més de 1,90 m d'aquest punt de referència, la façana es dividirà en tants trams com sigui necessari per tal de que així no passi: cada tram constituirà una façana independent a l'efecte d'establir l'alçada reguladora màxima (ARM).

Pel cas de parcel·les que donin a dos fronts de carrer diferents, l'alçada reguladora màxima (ARM) haurà d'acomplir-se per cadascun d'ells, com si es tractés de dues façanes diferents. Si els carrers formessin cantonada, el carrer de major alçada reguladora màxima (ARM) podrà portar la seva alçada fins a una distància igual a la profunditat edificable, amb un màxim del doble de l'ample del carrer de menor alçada. L'alçada reguladora màxima (ARM), en metres, estarà vinculada al nombre màxim de plantes autoritzades i d'acord amb el següent quadre:

PB	.....	4,5 m.
PB+1	.....	7,5 m.
PB+2	.....	11,0 m.
PB+3	.....	13,5 m.

- 3) Pel damunt de l'alçada reguladora màxima (ARM) solament es permetrà:
- a) La coberta terminal de l'edifici, d'un pendent del 30%.
  - b) Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - c) Els acabats de l'edificació amb caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.
- 4) Es defineix com profunditat (o fondària) edificable, a la màxima distància entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació, mesurada en el sentit normal a l'alineació del vial. Aquesta fondària s'entén d'obligat compliment. La fondària edificable no serà mai inferior a 6 m.
- 5) Constitueix el pati interior d'illa, l'espai delimitat per les alineacions posteriors de les edificacions,

es edificable en planta baixa (PB) en la seva totalitat, i ocupable per a usos complementaris a l'habitatge o bé autoritzats a la zona però, en cap cas, a habitatge. La superfície de pati no serà, mai inferior a les que s'assenyalen en els plànols normatius, i en cap cas al 30% de la superfície de l'illa.

La coberta de les plantes baixes, dins el pati interior, serà obligatòriament plana. En cap cas no es podrà donar una diferència de nivell, entre dues de consecutives, superior als 3 metres.

#### **Art. 156 - Elements fora de l'alineació de la façana.**

- 1) Es defineixen com a cossos volats, els elements habitables i ocupables (tancats, semitancats o oberts) que sobresurten de l'alineació de la façana. Entre els tancats compten els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmuntables (galeries, etc.). A efectes constructius els cossos tancats compten com a superfície construïda en la seva totalitat, en tant que els semitancats i els oberts solament el 50%. La volada màxima dels cossos volats, mesurada normalment a l'alineació de façana, no podrà excedir de la 1/10 part de l'ample del vial i mai no serà superior a 1,20 metres o a les 2/3 parts de l'amplada de la vorera. Els cossos volats hauran de seguir una alineació paral·lela a l'alineació de la façana i no es podran situar, en cap punt, a alçades inferiors a 3 metres de la rasant de la vorera.

La separació dels cossos volats a les mitgeres serà, com a mínim, d'un metre i, respectant aquest criteri, els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, en tant que els tancats i semitancats solament ho podran fer en 1/3 part de la longitud possible de desplegament.

Els cossos volats, el l'alineació posterior de l'edificació, seguiran el mateix criteri que si es tractés de l'alineació de la façana del carrer. En cap cas la possible separació entre els cossos volats, en l'interior del pati d'illa, serà inferior a 8 metres, mesurats com a distància mínima entre dos de consecutius.

- 2) S'entén per elements volats, els elements constructius, no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de les alineacions de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, pilars, ràfecs, barbacanes, gàrgoles, marquesines i d'altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional i/o semàntica. Els elements volats s'admeten en les següents condicions:
  - a) En planta baixa (PB); sempre que no sobresurtin més d'1/50 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,15 metres.
  - b) Sempre que es situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 3 metres pel damunt de la rasant del carrer i que la seva volada no superi l'ample de la vorera menys 0,25 metres i amb un màxim de 0,80 metres.
  - c) Els ràfecs i les barbacanes podran volar, com a màxim, la volada autoritzada pels cossos volats en tota la longitud de la façana.
  - d) Les canaleres de recollida d'aigües pluvials solament podran sobresortir fins a l'alçada del forjat de la planta baixa. Les aigües hauran d'ésser recollides i, en cap cas, no es podran

abocar directament al carrer.

No tenen caràcter d'elements volats els elements temporals.

#### **Art. 157 - Distribució interior dels habitatges**

La distribució interior dels habitatges haurà de permetre que tots ells disposin de façana a carrer.

#### **Art. 158 - Ordenació i compensació de volums edificats**

Mitjançant estudis de detall, es podran tramitar modificacions de les previsions d'aquestes Normes subsidiàries, sense que aquestes modificacions representin canvis en les determinacions documentals de l'ordenació, d'acord amb allò que disposen l'art. 26 del Text refós de la legislació vigent de Catalunya en matèria urbanística, i de les presents normes urbanístiques.

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Art. 159 - Parcel·la**

- 1) S'entén per parcel·la el tros de sòl urbà edificable delimitat amb la fi de facilitar l'execució de la urbanització, conferir una autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat de l'edificació.

La figura poligonal que defineix el perímetre regulador de l'edificació es fixa mitjançant línies paral·leles al front del vial, el fons de parcel·la i els límits laterals.

#### **Art. 160 - Plantes**

- 1) planta baixa (PB): Es defineix segons les següents casuístiques:

- Per a parcel·les que presentin un pendent mitjà no superior al 5%, el punt de referència del nivell de la planta baixa serà la rasant del carrer en el punt mig de parcel·la, amb un marge de variació de 0,60 m per sobre o per sota la rasant del carrer.

- Per a parcel·les amb pendent entre el 5% i el 15%, el punt de referència del nivell de la planta baixa serà el pla horitzontal situat a 1,00 m per sobre o per sota del punt més alt del terreny natural sense transformar.

- Per a parcel·les amb pendent superior al 15%, el punt de referència del nivell de la planta baixa serà el pla horitzontal situat com a màxim 1,5 m per sobre o per sota del terreny natural sense transformar, sempre i quan el perímetre d'aquest pla horitzontal se situï en cada punt com a màxim a 1 m del terreny definitiu.

En terrenys amb pendent, es podrà esglaonar la planta baixa en el sentit del pendent del terreny, sempre i quan el desnivell entre dues plataformes consecutives de la planta baixa no sigui superior a 2,00 m.

- 2) Planta pis (PP): Es defineix com a tota planta situada per sobre de la planta baixa (PB). L'alçada lliure d'aquestes plantes serà la prevista pel Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o posteriors modificacions.

- 3) Planta soterrani (PS): Es defineix com a tota planta situada per sota de la planta baixa (PB), on la totalitat del perímetre del pla superior del sostre estigui situat a menys d'1 m per sobre de la rasant del terreny definitiu. Aquesta planta s'haurà de tancar amb elements fixos com a mínim en un 75% de la totalitat del seu perímetre i, en un 60% de cada una de les seves façanes.

El soterrani només es podrà construir en la projecció del perímetre regulador.

L'alçada lliure mínima d'aquesta planta es fixa en 2,40 m.

Les plantes soterranis no es permet destinar-les a habitatge.

- 4) Planta semisoterrani (PSS): Es defineix com a tota planta situada per sota de la planta baixa (PB), on, com a mínim, una de les cares del perímetre del pla superior del sostre estigui situat a menys d'1 m per sobre de la rasant del terreny definitiu, permeten deixar una cara amb alçada màxima de 3 m amb tractament de façana. Aquesta planta s'haurà de tancar amb elements fixos com a mínim en un 75% de la totalitat del seu perímetre i, en un 60% de cada una de les seves façanes.

L'alçada lliure mínima d'aquesta planta es fixa en 2,40 m.

La planta semisoterrani només podrà destinar-se a garatge, instal·lacions tècniques de l'edifici, trasters o altres usos complementaris de l'habitatge.

#### **Art. 161 - Edificabilitat**

- 1) El Coeficient d'Edificabilitat neta, expressament en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de parcel·la. En ell s'inclouen les superfícies de totes les plantes construïdes, a excepció de les soterrànies i semisoterrades. Aquestes solament es comptabilitzaran en els casos en els que el seu sostre es trobi, com a mínim, 1,25 m pel damunt del nivell del terreny transformat.
- 2) S'entén per sostre edificable per parcel·la el nombre màxim de metres quadrats edificables. Aquest índex s'ha d'entendre com a complementari de l'anterior i solament serà d'aplicació en el cas que aquell permeti un major sostre que el que s'estableix en cada zona.
- 3) En nombre de plantes és el nombre màxim de plantes autoritzades, incloent-hi la planta baixa (PB) com a primera planta a aixecar.
- 4) Es defineix com a alçada reguladora màxima (ARM) la màxima altura que pot tenir l'edificació comptada des del paviment de la planta baixa (PB) fins al punt d'arrencada de la coberta o nivell de l'últim forjat o element estructural. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà, com a mínim, el resultat de multiplicar per tres el nombre de plantes autoritzat. Els casos en què l'edificació es desplegui esglaonadament, l'alçada màxima es definirà per un pla horitzontal situat a l'alçada màxima, comptada des del punt de referència de la planta baixa (PB). En els casos en què, per raó del pendent del terreny, es trobin plantes soterrànies pel damunt de les terres transformades, l'edificació no podrà ultrapassar, en cap cas, un alçada que resulti d'aplicar la fórmula  $(3+3n)$ , essent "n" el nombre màxim de plantes pis autoritzat per a cada zona en concret.
- 5) Pel damunt de l'alçada reguladora màxima (ARM) i el nombre de plantes, que ha d'acomplir-se

conjunta i simultàniament, solament es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici. S'entén que aquest element defineix la màxima envoltent de l'edificació, la qual es delimitarà per dos plans inclinats, de pendent del 30% com a màxim, i que neixen en les façanes anterior i posterior de l'edificació i a una altura igual a l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta envoltent podrà ésser habitable i comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat neta en els casos en que l'espai tingui una alçada lliure interior no inferior a 2 m.
- b) Cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada de 0,60 m.
- c) Baranes, amb una alçada màxima de 1,20 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Remats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.

#### **Art. 162 - Espai lliure de parcel·la**

- 1) Constitueixen els espais lliures d'edificació sistematitzats amb jardineria i arbrat. Es defineix com a espai lliure agrupat, la figura geomètrica regular, determinada per tres dels límits de la parcel·la i l'edificació.

Allà es situarà el tractament bàsic de jardí, activitats a l'exterior vinculades a l'ús d'habitatge. Les normes de cada zona definiran un percentatge mínim d'espai lliure agrupat, el qual es referirà respecte la total superfície de la parcel·la. Als efectes de llur delimitació es tindrà en compte el següent:

- a) El costat mínim no podrà ésser inferior a 1/6 part de la longitud de la façana al carrer.
- b) Poder-se inscriure un cercle de 6 metres de diàmetre.

#### **Art. 163 - Adaptació topogràfica i moviments de terres**

- 1) L'edificació, així com l'espai circumdant, s'adaptarà a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. En els terrenys en pendent, això com en els casos en que sigui imprescindible l'anivellament de les terres mitjançant la formació de terrasses, aquestes es disposaran de manera que acompleixin les següents condicions:
  - a) Les plataformes d'anivellació junt als límits de les parcel·les no podran situar-se a més de 1,5 metres per sobre o més de 2,40 metres per sota de la cota natural de límit.
  - b) Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (exceptuant-ne els soterranis i semisoterranis) hauran de disposar-se de forma tal que no superin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada base) traçats des de les cotes possibles en els límits, ja sigui per sobre o per sota.
  - c) Els murs d'anivellació de terres en els límits no arribaran a tenir mai una alçada superior a 1,5 m per sobre la cota natural del límit ni un alçada superior a 2,40 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran superar, en la seva part vista, l'alçada de 3,90 m.

En els projectes que es presentin hi haurà de constar un estudi detallat de l'organització de l'espai lliure circumdant, i en especial de l'espai lliure agrupat, indicant nivells topogràfics i situació dels murs de contenció previstos.

- 2) Les instal·lacions esportives a l'aire lliure que es puguin construir (pistes de tennis, frontons, piscines, etc.) s'adaptaran al territori corresponent, sense que en cap cas, es pugui aixecar del mateix; en tot cas enfonsar-se respecte ell. Es podran ajustar als límits de la parcel·la. En el cas de necessitar elements constructius fixos de caràcter opac, aquests no podran tenir una alçada superior a 3 m respecte del Pla base que defineix la terrassa suport de la instal·lació i que, en el cas d'ajustar-se a la mitgera, no tinguin una longitud superior a 1/3 part de la longitud d'aquesta mitgera.
- 3) Serà obligatori que, en tots els projectes que es puguin presentar, hi figuri un plànol topogràfic actualitzat, a escala mínima 1/200, així com un estudi de detall dels moviments de terres a dur a terme. Es justificarà, així mateix, l'adaptació del projecte als criteris expressats al 5%, solament serà necessari adjuntar una referència topogràfica amb els punts rellevants de la parcel·la, així com de les rasants del carrer o carrers a que enfronti.

#### **Art. 164 - Tanques**

- 1) Les tanques al carrer s'ajustaran a les condicions següents:
  - a) En el cas que la terrassa front al carrer es situï, com a màxim, a 2 m pel damunt de la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la, i en tots els casos per sota de la mateixa, la tanca constarà d'un element opac fins a una alçada mínima de 0,40 metres i màxima de 1,20 metres i podrà completar-se amb elements traslluïts o vegetals fins a una alçada de 2,00 metres en els casos de carrers amb pendent la tanca no podrà tenir, en cap punt, una alçada total superior a 2,20 metres en cas de succeir això s'haurà de subdividir en trams per tal que això no passi.
  - b) En el cas que la terrassa front al carrer es situï a més de 2,00 metres pel damunt de la rasant del carrer, la tanca es realitzarà amb un material opac fins l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a 1,20 m més. En cap cas la part opaca del tancament podrà tenir una alçada superior als 3,70 m. En cas de carrers en pendent la tanca es podrà subdividir en trams per tal d'ajustar-la als criteris aquí exposats.
  - c) En el cas en què s'ha modificat la línia de l'edificació per tal de millor l'amplada de carrers, tal com s'indica en els plànols d'ordenació, els propietaris de la parcel·la, no podran construir la seva tanca a façana, sinó a la distància que queda marcada en aquests, amb la necessitat d'acotar el carrer a l'hora de presentar el projecte per a la sol·licitud de llicència. Passant a ser el nou límit de tanca, a partir d'on es mesuri la distància mínima de separació amb el vial.
- 2) Les tanques a la resta de límits de la parcel·la no podran tenir més de 2,00 metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació, així i tot s'estarà a allò que s'especifica en l'article anterior de les presents normes urbanístiques respecte a l'adaptació topogràfica i moviments de terres, no podent-se trobar terrenys contigus amb desnivells superiors a 1,90 metres de l'un respecte a l'altre en la partió lateral de la finca, admetent-se fins a 3,70 metres en la partió posterior, en el ben entès que s'admet un desmunt

o terraplenat a cada parcel·la de 2,2 metres i 1,5 metres, respectivament com a màxim en el seu fons.

- 3) El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar la llicència i serà objecte de llicència independent de l'edificació de l'habitatge. Així mateix, per un millor enteniment de les propostes, els projectes corresponents tindran en compte la situació de l'edificació i enjardinament de les parcel·les veïnes. En qualsevol cas, el que construeixi amb posterioritat, haurà de prendre les mesures necessàries per tal d'acomplir tot allò que es disposa en aquest article, amb la finalitat d'evitar molèsties de tota mena (humitats, etc.) al veí ja edificat.

#### **Art. 165 - Arbrat**

- 1) La preservació de l'arbrat és un factor que el present planejament considera com a objectiu primordial. Com a norma general es respectarà totalment, en la mesura en que això sigui possible, l'actual situació de l'arbrat. Solament serà permesa la tala dels arbres situats en l'emplaçament de l'edificació, definit pel seu perímetre més una franja de 2 metres al seu voltant, això com en l'espai lliure agrupaven una proporció no superior al 20% i que en cap cas superarà el 100 m<sup>2</sup>. Els arbres talats hauran d'ésser substituïts per altres arbres que s'ubiquin en la mateixa parcel·la i que siguin autòctons o adaptats a les condicions bioclimàtiques de l'entorn i de baix consum hídic.

En les parcel·les on l'arbrat domini totalment, l'edificació no podrà superar mai l'alçada d'aquest arbrat, per tal que aquest sigui l'element dominant i no al revés.

- 2) En els projectes d'edificació que es presentin hi haurà de constar obligatòriament tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, això com els elements que es tallen i les mesures de protecció de les espècies que es conserven. Aquest aspecte serà vinculant i l'Ajuntament podrà obligar a la reposició de les unitat arbòries que no es respectin, d'acord amb el projecte presentat i aprovat.

### **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

#### **Art. 166 - Unitat de zona**

- 1) S'entén per unitat de zona, tot aquell sòl homogèniament qualificat per les Normes subsidiàries i que constitueix la base que facilita l'execució de la urbanització i serveix de referència a la intensitat de l'edificació i el nombre d'habitatges. Constitueix la base d'aquest tipus d'ordenació i, el seu àmbit físic d'aplicació, es defineix per a cada zona en concret.
- 2) La Unitat de zona resultant del planejament no ha de coincidir, necessàriament, amb la unitat de la propietat, sinó que aquella en pot comprendre diverses d'aquestes. La unitat de zona constitueix la base del procés de reparcel·lació, fruit de la distribució de l'edificació.

#### **Art. 167 - Alineacions**

- 1) Es defineix com alineació del vial, la línia que estableix, al llarg dels carrers, els límits de

l'edificació privada respecte dels espais públics de circulació. En el cas de separació de zones, l'alineació del vial constitueix, així mateix, el límit de la unitat de zona.

- 2) S'entén per perímetre regulador de l'edificació a la figura poligonal, tancada, que determina, en projecció horitzontal, els límits de l'edificació. Totes les plantes, incloent-hi els cossos volats, s'hauran de trobar dins d'aquesta figura poligonal, exceptuant els casos en què, aquest perímetre, s'alineï amb el carrer, permetent-se en aquest cas, volades fins al 10% de l'amplària del vial. En cas d'edificacions lineals superiors a 50 m de longitud total es permetrà, així mateix, una volada d'iguals característiques i igual al 10% de l'amplària del carrer.

Les plantes soterrani i els elements volants podran sobresortir del perímetre regulador.

- 3) Constitueix l'espai d'ús privat mancomunat, aquell sòl, dins de la unitat de zona, amb destí a vials, aparcaments, espais lliures i edificis complementaris, al servei de les edificacions principals de la unitat de zona. Aquests edificis complementaris no podran ocupar més del 20% d'aquest espai i solament es podran desplegar en planta baixa. Dins l'espai d'ús privat Mancomunat s'inclouen els accessos als habitatges. La seva execució anirà vinculada, o serà prèvia, al procés de construcció; el projecte d'edificació, fixarà, pormenoritzadament, el seu disseny.
- 4) Constitueix l'espai d'ús privat, la resta del sòl que defineix la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats, així com es disposaran els espais lliures privatitzats i individualitzats.

#### **Art. 168 - Plantes**

- 1) Planta baixa (PB): És la primera planta habitable. El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat d'edificació respecte de la rasant natural del terreny, adaptant-se un marge de variació de 0,60 m en qualsevol sentit.

En els terrenys amb pendents naturals inferiors al 5%, el punt de referència es prendrà a partir de la rasant del carrer, en el punt mitjà de la façana.

- 2) Planta soterrani (PS): És la situada per sota de la planta baixa (PB), tingui o no tingui obertures a l'exterior. L'alçada mínima de la planta soterrani serà 2,40 m i no és permès l'ús d'habitatge, ni la disposició de peces habitables. En el cas que, com a conseqüència del desnivell del terreny, la planta soterrani quedi amb una altura lliure mínima de 2 m respecte al carrer, l'espai lliure comunitari o privat no edificat i amb un ample mínim igual a la meitat de la façana de la unitat de construcció, s'admetran d'altres usos complementaris al residencial. La planta soterrani haurà d'estar tancada, amb elements fixos en, almenys, un 75% del seu perímetre, un 60% de cada una de les seves façanes. La planta soterrani podrà ocupar espais fora de la projecció ortogonal de l'edificació principal, en la disposició i superfície que en cada zona s'indicarà.
- 3) S'entén per planta pis (PP), tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa (PB).
- 4) L'alçada lliure mínima de les plantes habitables serà la prevista pel Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

**Art. 169 - Edificabilitat**

- 1) El coeficient d'edificabilitat zonal, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la unitat de zona. Aquest índex assenyala el màxim nivell d'intensitat dels usos globals admesos a la zona. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes projectades, llevat de les soterrànies.
- 2) El coeficient d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats per metres quadrats de sòl, indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i l'espai d'ús privat. Aquest índex substitueix el coeficient d'edificabilitat zonal en els casos en què la unitat de zona no estigui afectada a espais d'ús privat mancomunat i no ultrapassi l'àmbit físic de l'illa.
- 3) El coeficient zonal complementari, indica el sostre edificable que, per usos complementaris al propi residencial, és admès, sempre i quan no es doni en planta pis (PP) i que, en el cas de planta soterrani, sigui accessible des de l'exterior. Aquest índex s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i es refereix, sempre, a la unitat de zona.
- 4) El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal de l'edificació, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més restrictives per a les plantes pis.
- 5) S'entén per normes de plantes, al nombre màxim de plantes autoritzat a partir de la Planta baixa, aquesta inclosa, que es poden edificar. En cap cas aquesta alçada serà superior a planta baixa i tres plantes pis (PB+3).
- 6) Alçada màxima de l'edificació, a la màxima altura, mesurada verticalment, que pot tenir l'edificació, comptada des del paviment de la planta baixa (PB) fins al punt d'arrencada de la coberta o part superior de l'últim forjat o element estructural. Aquesta alçada es fixarà en metres i serà el resultat de multiplicat per 3 el nombre de plantes admès.
- 7) Pel damunt de l'alçada màxima i el nombre de plantes, que han acomplir-se conjuntament i simultàniament, solament serà permès:
  - a) La coberta definitiva de l'edificació, amb un pendent màxim del 30% a dues vessants amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana. L'espai resultant no serà ocupable ni habitable.
  - b) Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrats o cobertes planes, amb un altura màxima de 0,60 m.
  - c) Baranes, amb una alçada màxima de 1,80 m.
  - d) Remats de l'edificació, de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic i/o decoratiu.
  - e) Elements tècnics de les instal·lacions.

**Art. 170 - Adaptació topogràfica i moviments de terres**

- 1) Les edificacions i els espais lliures, comunitaris o privats, s'adaptaran a la morfologia del territori,

respectant, en la major mesura possible, la seva configuració natural. Amb aquesta finalitat, els volums edificats, així com els espais lliures resultants, es disposaran formant plataformes, en les què, el centre geomètric de l'edificació, en la planta baixa (PB), coincideix amb el punt de cota, amunt o avall, de l'esmentada cota. Les plataformes enjardinades no tindran una pendent superior al 5% i no presentaran desnivells superiors a 2,50 metres entre dues de consecutives. En qualsevol cas, es procurarà compensar el volum de desmunt amb el terraplenat.

- 2) Serà obligatòria la presentació, en tots els projectes, del plànol topogràfic actualitzat, juntament amb un estudi detallat dels moviments de terres a dur a terme i, també una memòria justificativa de la solució adoptada, així com la seva adaptació al terreny i el compliment de tots els requisits exigits.

#### **Art. 171 - Arbrat**

- 1) La presentació de l'arbrat és un aspecte que el planejament considera com a objectiu primordial. Com a norma general es respectaran, en tot allò possible, les actuals condicions de les espècies arbòries existents. Solament serà admesa la tala dels arbres situats en l'emplaçament de l'edificació, definit pel seu perímetre més un franja de 2m al seu voltant i, en proporció inferior al 10%, en l'espai lliure mancomunat.
- 2) En les unitats de zona on l'arbrat constitueixi l'element definidor, mai l'edificació podrà superar l'alçada d'aquest arbrat, encara que això representi no esgotar l'edificabilitat autoritzada.
- 3) En els projectes que es presentin, haurà de figurar tot l'arbrat existent, definint tipus i disposició, així com elements que es tallen i les mesures de protecció de les espècies que es mantenen i de les que es substitueixen.

### **CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

#### **SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS**

##### **Art. 172 - Classificació dels usos**

A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- 1) Segons la seva funció urbanística. El Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- 2) Segons la permissibilitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- 3) Segons la seva activitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998, modificada posteriorment per la Llei 1/2009, de 30 de març i la Llei 12/2006, de 27 de juliol) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.

**Art. 173 - Classificació segons la funció urbanística: usos generals**

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els usos generals següents:

## 1) Ús residencial:

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

## 2) Ús terciari:

Comprèn les activitats tipus comercial, prestació de serveis, hotelers i oficines.

Les activitats de tipus comercial consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

Es considera activitat d'ús turístic aquell servei de caràcter professional que s'ofereix als usuaris turístics, mitjançant preu, destinat a l'allotjament temporal de les persones, d'acord amb les característiques establertes a la normativa vigent en matèria de turisme.

## 3) Ús industrial:

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

## 4) Ús rural:

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi agrícola i forestal, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera, així com la manipulació primera sense que es produeixi transformació ni residus no orgànics derivats d'aquesta manipulació.

**Art. 174 - Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Es distingeixen i defineixen els usos específics següents:

## 1) Residencial d'habitatge: Comprèn l'edifici destinat a allotjament familiar. S'estableixen les següents tipologies:

- a) Habitatge unifamiliar: Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.
- b) Habitatge bifamiliar: Es defineix com aquell edifici que inclou dos habitatges, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu, no susceptible de dividir-se horitzontalment.
- c) Habitatge plurifamiliar: Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

- d) **Habitatge turístic:** Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament, segons la definició de l'art. 50 bis de la Llei de turisme de Catalunya.
- 2) **Residencial comunitari:** Comprèn aquells edificis destinats a residència temporal de persones no compreses en l'ús hoteler ni en el sanitari-assistencial, com serien cases de colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.
- 3) **Establiment de turisme rural:** És aquell en el qual la persona titular, pagès o pagesa professional, obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, d'acord amb els criteris normatius del departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i explotacions forestals, i on les persones usuàries poden conèixer les tasques i activitats pròpies de l'explotació agrària a la qual estan vinculades.

Inclou segons art. 55 del Decret 159/2012 les modalitats de:

- a) **Masia.** És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli, situat en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- b) **Masoveria.** És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació. Es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
- c) **Casa de poble compartida.** És aquell habitatge unifamiliar dins de nucli de població, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- d) **Casa de poble independent.** És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
- 4) **Establiments de càmpings:** Comprèn tots aquells establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament, als efectes del què estableix l'art. 46 de La Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya. Entenent-se per:
- Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
  - Albergs semimòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.
  - Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

La seva autorització només podrà ser possible al SNU prèvia la tramitació del corresponent PE, en els termes assenyalats als art. 47.6.e i art. 67.1.c LU

- 5) Establiment hoteler: Es consideren els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. (art. 40 de la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya)

Els establiments hotelers es classifiquen en els grups següents:

- a) Grup d'hotels, podent-se dividir en les modalitats d'hotels i d'hotels apartament essent establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.
- b) Grup d'hostals o pensions, els quals són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.
- 6) Apartament turístic: és l'establiment que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents (art. 43 Llei 13/2002 de la Llei de Turisme de Catalunya).
- 7) Activitats de restauració: Es consideren activitats de restauració aquelles que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen. Classificant-se en:
- a) Restaurant: aquesta activitat disposa de servei de menjador per tal d'oferir àpats al públic consistents bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.
- b) Bar: aquesta activitat disposa de barra i també pot disposar de servei de taula, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans freds o calents.
- c) Restaurant bar: aquesta activitat té com a objecte oferir al públic, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar conjuntament.
- 8) Establiment comercial: Es consideren els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Quedant exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent, segons el què estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Segons els efectes del que s'estableix en l'art.9 i la seva posterior modificació (Llei 9/2011 art. 114) pels municipis amb menys de 5.000 habitants, només és possible la implantació de les categories d'establiment comercials (art. 6) següents:.

a) Per raó de superfície de venda:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats. Els petits establiments comercials es podrà implantar en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

b) Per raó de singularitat de l'establiment:

- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.

- 9) Oficines i serveis: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals, consultes mèdiques, odontològiques o similars.
- 10) Espectacles: Es consideren espectacles les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o lleure, realitzades davant de públic, ofertes per una empresa i dutes a terme per artistes, esportistes o executants, que intervenen per compte de l'empresa, segons definició art. 5 del Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics, aprovat pel Decret 239/1999 de 31 d'agost, derogat pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- 11) Recreatives: On es dur a terme activitats recreatives, considerant-se aquelles en què una empresa ofereix al públic, en els seus establiments o instal·lacions, la utilització dels seus serveis, jocs, màquines o aparells, o la participació en els actes organitzats amb la finalitat d'esbargiment o de diversió, segons definició de l'art. 6 del Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics, aprovat pel Decret 239/1999 de 31 d'agost, derogat pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- 12) Educatiu: Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

- 13) Sanitari-assistencial: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars d'avis, etc. sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

- 14) Sòcio-cultural: Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

- 15) Religiosos: Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos i opcions confessionals, bé siguin fideïstiques o no, en esglésies, temples, convents o similars.

- 16) Aparcament: Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici de qualsevol ús, ja sigui en el subsol, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

- 17) Industrial, en les categories de:

- a) Industrial de 1<sup>a</sup> categoria: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, són activitats innòcues o no classificades, segons l'Ordenança Municipal.

A més hauran de complir el següent:

- i) Potència màxima instal·lada en maquinària 20 KW (individual, 4 kW), exceptuant la potència d'instal·lacions auxiliars (com ara climatització ascensors,...).
- ii) Superfície màxima 200 m<sup>2st</sup>.
- b) Industrial de 2<sup>a</sup> categoria: Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex III del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98.

A més hauran de complir el següent:

- i) Potència màxima instal·lada en maquinària 30 KW (individual, 5 kW).
- ii) Superfície màxima 400 m<sup>2st</sup>.

- c) Industrial de 3ª categoria: Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex II.2 del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98. A més han de complir el següent:
- i) Superfície màxima 800 m<sup>2</sup>.
- d) Industrial de 4ª categoria: Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex II.1 ó Annex I del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98.
- 18) Magatzem: S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
- a) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.
  - b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.
- 19) Celler: Aquest ús comprèn les activitats dirigides a l'elaboració i criaça de vi i vi escumós (cava).
- 20) Estació de servei: Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoli i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:
- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoli d'automoció.
  - b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
  - c) Equip d'extinció d'incendis.
- L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).
- 21) Tinença d'animals: Tinença d'animals domèstics (gats, gossos,...).
- S'admetran de mida igual o més gran que un gat, en qualsevol nombre.
- a) En sòl no urbanitzable: S'entén com a tinença d'animals per a ús propi, aquella que té els següents límits i el que defineix un nucli zoològic:

ESPÈCIE	NOMBRE DE CAPS MÀXIM
Vaquí	2
Oví o cabrum	6
Porquí	3
Conjunt d'aus	30

Conills	30
Equí	2
Gossos o gats	10

- b) En sòl urbà: S'entén com a tinença d'animals per a ús propi, aquella que té els següents límits i el que defineix un nucli zoològic:

ESPÈCIE	NOMBRE DE CAPS MÀXIM
Conjunt d'aus	10
Conills	10
Gossos o gats	3

- c) Clínicas d'animals i centres veterinaris: Locals destinats a tractament, revisió o cures d'animals domèstics, sense que la quantitat d'animals allotjada pugui sobrepassar els límits establerts com a tinença d'animals.

22) 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.

23) Ramader: Inclou totes les explotacions ramaderes o granges definides al Grup 11 del Decret 136/99 de desplegament de la Llei d'intervenció integral de l'Administració Ambiental que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.

24) 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.

25) Industrial rural: Comprèn les activitats que tenen per objecte l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera, així com la manipulació primera sense que es produeixi transformació ni residus no orgànics derivats d'aquesta manipulació.

26) Activitats extractives: Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

27) Serveis tècnics: Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, xarxes de comunicació electròniques, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

28) Cementiri: Comprèn les activitats connexes, com sales de vetlla, d'incineració, de servei religiós, etc.

#### **Art. 175 - Classificació dels usos segons la seva permissibilitat**

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la següent classificació:

- 1) Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2) Usos compatibles i/o condicionats.

S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant, el quals poden tenir associats una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

3) Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament, emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

#### **Art. 176 - Classificació dels usos segons la seva activitat**

- 1) El Pla d'ordenació urbanística municipal, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
- 2) En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona, subzona o sistema.
- 3) La regulació més detallada dels usos segons la seva situació relativa es realitza en la Secció Tercera d'aquest mateix capítol de les normes urbanístiques.
- 4) Referent a l'emplaçament dels usos i la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
- 5) S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
- 6) La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
- 7) Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei d'intervenció integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei, al seu reglament general de desplegament, les corresponents ordenances, i la normativa sectorial que afectin el desenvolupament de les activitats i instal·lacions.

### **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

#### **Art. 177 - Bases per a la regulació**

- 1) El Pla d'ordenació urbanística municipal regula de forma detallada els usos a què poden ser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
- 2) En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
- 3) En el sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos admissibles.

- 4) En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en aquest capítol.

#### **Art. 178 - Regulació específica dels usos i les activitats**

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

- 1) Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
- 2) Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
- 3) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn.

#### **Art. 179 - Desenvolupament de la regulació dels usos**

- 1) La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 2) La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
  - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
    - i) Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - ii) Prohibir usos compatibles amb el Pla d'ordenació urbanística municipal.
    - iii) Admetre usos no contemplats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
  - b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
  - c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - d) En sòl no urbanitzable, els plans especials urbanístics per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.
  - e) En general, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

**Art. 180 - Naturalesa dels usos**

- 1) Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
- 2) Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- 3) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, establint-se una relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
- 4) Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
- 5) Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

**Art. 181 - Usos provisionals**

- 1) Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 2) Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat Immobiliària.

**Art. 182 - Usos fora d'ordenació**

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i que resultin disconformes amb les mateixes es consideraran com a fora d'ordenació o amb volum disconforme, essent d'aplicació el que està previst en la legislació urbanística vigent.

**Art. 183 - Regulació supletòria**

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

**Art. 184 - Simultaneïtat d'usos**

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

**Art. 185 - Mesures tècniques correctores**

- 1) Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
- 2) Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient o pels paràmetres reguladors de la categoria industrial, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell

d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

- 3) Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

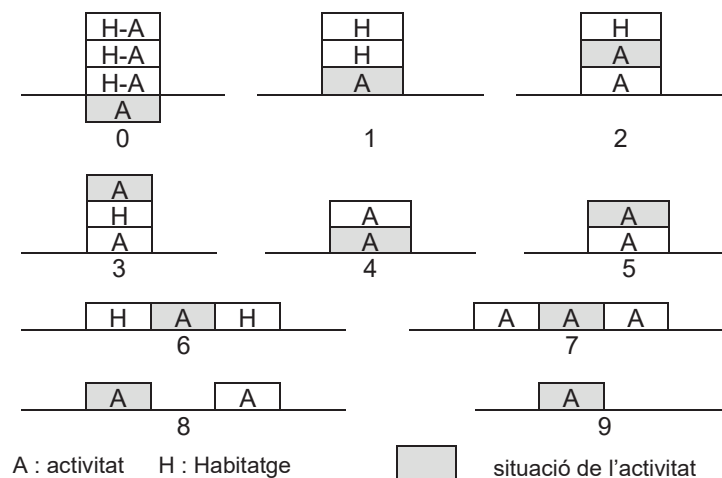
### **SECCIÓ TERCERA. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I LES ACTIVITATS**

#### **Art. 186 - Situacions relatives de les activitats**

- 1) S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
- 2) La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- 3) D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges ni possibilitat urbanística d'haver-hi.
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges ni possibilitat urbanística d'haver-hi.
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Gràfiques que representen les situacions relatives de les activitats



**Art. 187 - Usos específics en relació a les situacions relatives**

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

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<800 m <sup>2</sup>										
Oficines i serveis	<100 m <sup>2</sup>										
	>100 m <sup>2</sup>										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria *											
Magatzems amb càrrega de foc <250.000 MJ											
Magatzems amb càrrega de foc >250.000 MJ											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de serveis											
Educatiu	<100 m <sup>2</sup>										
	>100 m <sup>2</sup>										
Sanitari assistencial	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Esportiu	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Associatiu	<120 m <sup>2</sup>										
	>120 m <sup>2</sup>										
Cultural											
Religiós	<160 m <sup>2</sup>										
	>160 m <sup>2</sup>										

Ús no permès     Ús permès

\* Les indústries de quarta categoria, amb una superfície no més gran de 2.000 m<sup>2</sup> podran implantar-se en situació 7, sempre que el RSCIEI ho permeti, i que la càrrega de foc sigui baixa o mitja.

**Art. 188 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

- 1) Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que estableix la legislació sectorial vigent.
  - b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

- 2) La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
- a) Sorolls i vibracions.
  - b) Contaminació atmosfèrica.
  - c) Aigües residuals.
  - d) Residus sòlids.
  - e) Càrrega i descàrrega.
  - f) Aparcament.
  - g) Olor.
  - h) Radiacions electromagnètiques.
  - i) Risc d'incendi.
  - j) Risc d'explosió.

#### **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU**

##### **Art. 189 - Definició**

- 1) Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
- 2) Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

##### **Art. 190 - Prohibició**

- 1) Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.
- 2) Pel que fa al sòl no urbanitzable s'estarà a la regulació específica de cadascuna de les zones en què està dividit aquesta classe de sòl.

##### **Art. 191 - Condicions de la llicència**

- 1) Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.
- 2) L'obtenció de l'autorització d'altres entitats i organismes no implica automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no pot atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.
- 3) A més, l'atorgament de la llicència municipal està subordinat al compliment dels requisits següents:
  - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies del Garraf.
  - b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
  - c) No desviament, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
  - d) La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.

**Art. 192 - Documentació de la sol·licitud de la llicència**

La sol·licitud de llicència municipal ha de concretar necessàriament els punts següents:

- 1) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- 2) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- 3) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, ha de presentar el corresponent permís de la propietat.
- 4) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'ha d'acompanyar d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local.

- 5) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
- 6) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.
- 7) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.
- 8) Disposar de l'informe tramitable de la Direcció General d'Indústria i Mines, totes les autoritzacions sectorials i complir la normativa territorial vigent.

**Art. 193 - Altres requisits**

- 1) L'Ajuntament pot denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar negativament, d'acord amb criteris objectius, la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
- 2) L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponents.
- 3) Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.

**SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I D'APARCAMENT****Art. 194 - Definició**

- 1) S'entén per "estacionament" l'àrea en espai obert fora de la calçada, especialment destinada a parada o terminal de vehicles automòbils.

- 2) Es designen amb el nom de "garatge i/o aparcament" els espais situats en el subsol, sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles, tant per a ús privat com en règim d'explotació econòmica, per a la instal·lació dels quals és preceptiva la llicència o el permís ambiental, quedant exclosos d'aquesta obligació els garatges dels habitatges unifamiliars, fins a un màxim potencial de quatre vehicles o un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície, utilitzant sempre la més restrictiva.
- 3) Les condicions de construcció s'apliquen als locals i instal·lacions per aparcament o garatges.

#### **Art. 195 - Reserva d'espais públics per estacionament**

- 1) Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, els Plans de Millora urbana i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM i complint amb el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- 2) En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

#### **Art. 196 - Condicions dels estacionaments al planejament derivat**

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- 1) No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.
- 2) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.
- 3) Els espais d'estacionament, exigits en aquestes normes urbanístiques, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- 4) Amb exclusió dels accessos; illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargària.
- 5) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà els 6,50 m.
- 6) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.
- 7) Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- 8) La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els

sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.

- 9) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

#### **Art. 197 - Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

- 1) En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.
- 2) Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
- 3) En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que sol·licitin la construcció de més de 4 habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 4) Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 5) Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
- 6) Als efectes del següent article, la superfície mínima computable per plaça d'aparcament serà de 20 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 198 - Previsió d'aparcaments en els edificis**

##### VEHICLES A MOTOR

- 1) Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
  - a) Edificis d'habitatges.

Totes les edificacions de nova planta destinades a habitatge, o les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de projectar amb la reserva de places d'aparcament assenyalades, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície.

Les condicions tècniques dels aparcaments seran regulades per l'ordenança municipal

corresponent, així com per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el que ens indica el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, essent màxim 1 plaça per habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció per a turismes i d'1 plaça cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció per a motocicletes.

- b) Edificis o locals, públics o privats per a oficines, bancs, etc.: 1 lloc per cada 50 m<sup>2</sup>, mínim una plaça per establiment.
- c) Locals comercials: Caldrà acomplir amb l'establert a l'article 12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, on es desenvolupa la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i, el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Serà obligatori reservar el 10% del sostre comercial per a magatzem, així com la incorporació d'una plaça destinada a càrrega i descàrrega de mercaderies de 3x8m, sempre i quan els nous desenvolupaments incloguin un mínim de 8 establiments.

- d) Indústries i magatzems 1 lloc per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - e) Activitats recreatives 1 lloc per cada 10 localitats.
  - f) Hotels 1 lloc per cada habitació, més 1 lloc per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - g) Clíniques i sanatoris 1 lloc per cada 10 llits.
  - h) Biblioteques: 1 lloc per cada 200 m<sup>2</sup>.
- 2) Allò que s'ha disposat sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. També s'apliquen aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a deu, s'admet que les places d'aparcament es localitzin en un altre edifici que no estigui allunyat més de 100 m de l'edifici objecte llicència; en qualsevol cas s'ha de demostrar la vinculació d'aquests aparcaments a aquells usos que motiven la llicència.
- 3) A més de la reserva obligatòria de places d'aparcament, en els edificis que es destinin totalment o parcial a usos de venda al detall, grans magatzems de venda comercial, indústries i altres magatzems en general, s'ha de preveure dins de la finca i amb accés directe des de la via pública un espai de càrrega i descàrrega, de tres metres d'amplada i fondària mínima de deu metres, per cada 1500 m<sup>2</sup> o fracció destinats a les activitats esmentades, amb un mínim de dues places a partir dels 1500 m<sup>2</sup>. En els edificis amb aquestes funcions de 500 a 1000 m<sup>2</sup> de superfície és suficient reservar una plaça de tres per vuit metres. Aquests espais només poden ser utilitzats per a la funció prevista. Resten exempts per tant de l'obligació de disposar d'aquest espai de càrrega i descàrrega els edificis o establiments descrits de superfície inferior a 500 m<sup>2</sup>.
- 4) No es consideren adequats per a l'emplaçament de les activitats esmentades els locals que no puguin complir amb la condició d'aquest apartat, ni tampoc aquells altres en què les condicions del carrer d'accés existent o previst pel planejament no permetin la maniobra del vehicle per al

transport de mercaderies per a facilitar l'entrada.

5) Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:

- a) Obres de reforma, ampliació o addició de fins a dues plantes pis.
- b) Obres que tinguin només un accés per un carrer de vianants.
- c) Edificis protegits pel seu valor arquitectònic.

BICICLETES (DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada)

Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments per bicicletes, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

Edificis d'habitatges. Totes les edificacions de nova planta destinades a habitatge, o les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de projectar amb la reserva de places d'aparcament per bicicletes assenyalades, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície.

Les condicions tècniques dels aparcaments seran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:

- Dues places per a habitatge
- Dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció

Edificis o locals, públics o privats per a oficines, bancs, etc.: 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Locals comercials: 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Indústries i magatzems: 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Activitats recreatives: 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Hotels: 1 plaça per cada habitació, més 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Clíniques i sanatoris: 1 lloc per cada 10 llits.

Biblioteques: 1 lloc per cada 200 m<sup>2</sup>.

Equipaments docents: 5 places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

Equipaments esportius: 5 places per cada 100 m<sup>2</sup> d'aforament dels equipaments.

Zones verdes: 1 plaça per cada 10 m<sup>2</sup> de sòl.

Estació de ferrocarril: 1 plaça per cada 30 places ofertes de circulació.

Estació de bus interurbà: 0,5 places per cada 30 places ofertes de circulació.

Allò que s'ha disposat sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. També s'apliquen aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a deu, s'admet que les places d'aparcament es localitzin en un altre edifici que no estigui allunyat més de 100 m de l'edifici objecte llicència; en qualsevol cas s'ha de demostrar la vinculació d'aquests aparcaments a aquells usos que motiven la llicència.

A més de la reserva obligatòria de places d'aparcament, en els edificis que es destinin totalment o parcial a usos de venda al detall, grans magatzems de venda comercial, indústries i altres magatzems en general, s'ha de preveure dins de la finca i amb accés directe des de la via pública un espai de càrrega i descàrrega, de tres metres d'amplada i fondària mínima de deu metres, per cada 1500 m<sup>2</sup> o fracció destinats a les activitats esmentades, amb un mínim de dues places a partir dels 1500 m<sup>2</sup>. En els edificis amb aquestes funcions de 500 a 1000 m<sup>2</sup> de superfície és suficient reservar una plaça de tres per vuit metres. Aquests espais només poden ser utilitzats per a la funció prevista. Resten exempts per tant de l'obligació de disposar d'aquest espai de càrrega i descàrrega els edificis o establiments descrits de superfície inferior a 500 m<sup>2</sup>.

No es consideren adequats per a l'emplaçament de les activitats esmentades els locals que no puguin complir amb la condició d'aquest apartat, ni tampoc aquells altres en què les condicions del carrer d'accés existent o previst pel planejament no permetin la maniobra del vehicle per al transport de mercaderies per a facilitar l'entrada.

Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:

- Obres de reforma, ampliació o addició de fins a dues plantes pis.
- Obres que tinguin només un accés per un carrer de vianants.
- Edificis protegits pel seu valor arquitectònic

#### **Art. 199 - Condicions de les places d'aparcament i garatge**

- 1) Cada plaça de garatge o aparcament ha de disposar d'un espai configurat per un mínim de 2,40 per 5,00 m. S'admet un 10% de places de 2,20 per 4,50 m que s'han de grafiar en el projecte d'edificació.
- 2) Als garatges i aparcaments d'ús públic per a vehicles lleugers, cal reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys un 2% de les seves places, i sempre com a mínim una plaça, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. Aquestes places han de tenir unes dimensions mínimes de 3,30 per 5,50 m.
- 3) En el cas de l'existència de pilars, l'amplada de les places es pot prendre entre eixos de pilars, però en tots cas ha de quedar una amplada lliure mínima de 2,20 m.
- 4) En les places amb un dels laterals tancat, l'amplada mínima lliure de la plaça ha de ser de 2,40 m.

- 5) L'amplada lliure mínima dels passadissos de maniobra és de 4,5 m.

#### **Art. 200 - Característiques de la construcció**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge i aparcament:

- 1) Han de construir-se amb materials incombustibles resistents al foc i únicament es permet l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm, com a mínim, de gruix.
- 2) El paviment ha de ser impermeable, antilliscant i continuat.
- 3) No poden tenir comunicació amb altres locals dedicats a activitats diferents, llevat dels destinats a tallers per a la reparació de vehicles.
- 4) No poden tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escapes.
- 5) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, han de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual ha de ser resistent al foc un mínim de 60 min., i estar proveïda d'un dispositiu per a tancament automàtic.
- 6) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal·lació s'ajustarà al que disposa el REBT. El nivell mínim d'il·luminació serà de 15 lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de 50 lux a l'entrada.

#### **Art. 201 - Alçada lliure mínima**

La superfície de pas de vehicles i la considerada d'aparcament ha de tenir una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,20 m, la qual no pot reduir-se pel pas d'instal·lacions. A l'exterior s'ha d'indicar l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin accedir.

#### **Art. 202 - Accessos**

- 1) Els accessos al local i a cadascuna de les plantes han de tenir l'amplada suficient per a permetre l'entrada de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas i en tot el seu recorregut, tenir una amplada lliure inferior a 3,00 m.
- 2) Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m<sup>2</sup> cal que tinguin, com a mínim, 2 accessos, els quals han d'estar, en tal cas, abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície és inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, poden tenir un sol accés de 5 m. d'amplada mínima.
- 3) L'amplada del accessos s'ha de mantenir en tot el seu recorregut.
- 4) En el cas que es tracti d'un edifici protegit, la construcció d'accessos s'ha d'executar respectant la correcta conservació de l'edificació, i es poden ajustar les amplades exigides, si ho requereix així la rehabilitació.
- 5) En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera de nova planta es prohibeix amb

caràcter general, tret de casos justificats en funció de les característiques de la zona i de la vialitat, l'existència de més d'un accés rodat des del carrer a l'aparcament en els solars per cada 15 m de façana o fracció. En els supòsits de segregació prèvia i construcció posterior individual de cada solar, el projecte de parcel·lació ha de contemplar la solució per a l'accés mancomunat als aparcaments, respectant el que disposa aquest article.

Les previsions d'aquest apartat s'apliquen només en els àmbits d'actuació (sector subjecte a planejament parcial, pla especial o de millora o polígon d'actuació urbanística en sòl urbà) que es desenvolupin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

### **Art. 203 - Rampes**

- 1) Les rampes han de tenir la consideració d'accessos i la seva amplada és la que els correspongui en funció de la superfície d'aparcament a què serveixin. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, cal que es disposi d'un sistema de senyalització o de bloqueig.
- 2) Les rampes han de tenir un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre primers metres en profunditat immediats als accessos del local, on ha de ser, com a màxim, del 4% quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. El radi interior mínim de gir de la rampa és de 3,50 m, i el pendent màxim en corba es pren a un metre d'aquest radi interior.
- 3) Els passadissos pels quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, si el seu recorregut és superior a 30 m, han de tenir, durant tot el seu recorregut, una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 500 m<sup>2</sup>.
- 4) En tots els aparcaments d'ús públic, i també en els privats amb superfície superior a 2.000 m<sup>2</sup>, les rampes han de disposar d'una vorera annexa que tingui un ample mínim de 0,60 m i una alçada de 0,15 m respecte al nivell de la calçada.
- 5) Només en els aparcaments que no disposin de més de 12 places poden admetre's sistemes mecànics substitutius de les rampes. Si l'aparcament disposa de més de sis places (i fins a dotze com a màxim), cal habilitar una zona d'espera d'amplada i llargària suficient per evitar molèsties i restriccions en el trànsit rodat.
- 6) S'admet la utilització de plataformes d'aparcament com a sistema d'optimització de les places, quan l'aparcament de nova construcció prevegi aquest sistema, tant en el càlcul de sobrecàrregues com en les condicions d'accessos i de seguretat. En els ja existents, només s'admeten en la planta inferior, recolzats directament a sobre de la solera (llevat que es justifiqui facultativament l'estabilitat de l'estructura), sempre que el projecte d'instal·lació contempli, amb independència de que aquesta sigui només parcial, la incidència resultant d'executar-lo sobre totes les places que puguin ser dotades d'aquests mecanismes i, amb aquesta situació, s'acompleixin la resta de les condicions establertes per a la totalitat de l'aparcament.

### **Art. 204 - Ventilació**

- 1) La superfície de ventilació mitjançant les obertures permanents ha de ser, com a mínim, d'un

5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, la superfície oberta ha de ser com a mínim d'un 8%.

El sistema de ventilació ha de ser projectat i s'ha d'executar amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. Seran d'aplicació les disposicions del DB HS de Salubridad del Código Técnico de la Edificación (CTE) pel que fa als requeriments per a la ventilació natural i per a la ventilació mecànica.

Per al control de fums en cas d'incendi serà d'aplicació el que disposa sobre ventilació el DB SI 3.8 de Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación (CTE).

- 2) Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis complirà amb el CTE.
- 3) Les obertures i/o elements per a la sortida de fums, s'han de disposar d'acord amb la norma tècnica CTE SI.
- 4) La ventilació forçada en conductes es calcula per a una velocitat màxima de 8 m/s i si no travessa habitatges, la velocitat màxima serà de 8,5 m/s.
- 5) En el cas d'utilitzar-se sistemes mixtes de ventilació forçada/natural, les obertures permanents de la ventilació natural es calculen per a una velocitat de l'aire no superior a 0,5 m/s.

#### **Art. 205 - Resistència**

- 1) El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats pel públic ha de tenir una resistència mínima de 500 kg/m<sup>2</sup> de sobrecàrrega, i ha d'estar protegit per una capa de guix. Quan no es compleixin aquests requisits cal que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que s'ha de construir de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.
- 2) Com a mínim el sòl o forjat ha de tenir la mateixa resistència.

#### **Art. 206 - Protecció d'obertures**

- 1) Han d'estar protegides amb reixa o amb tela metàl·lica les obertures i finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors.
- 2) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o d'oficines i es prolongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'alçada, cal que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim 3 m de la façana posterior de l'edifici.

#### **Art. 207 - Sortida d'emergència**

En aparcaments amb una superfície superior a 100 m<sup>2</sup> i amb un recorregut d'evacuació inferior a 35 m podran tenir una única sortida de planta i amb recorreguts superiors a 35 m hauran de tenir més d'una sortida d'emergència, tenint en compte que els recorreguts mai podran sobrepassar aquesta

longitud.

#### **Art. 208 - Instal·lacions**

S'han de disposar d'acord amb el que determina la norma el CTE SI, o la que la substitueixi en el futur.

#### **Art. 209 - Prohibicions**

- 1) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i de materials combustibles.
- 2) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament, i a aquests efectes s'han de fixar els avisos adients en llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.
- 3) Es prohibeix el tancament de places d'aparcament, excepte quan pertanyin a habitatges unifamiliars; en aquests cas la capacitat de l'aparcament ha de ser per a un màxim de dos vehicles, ha de disposar d'accés directe a l'habitatge, el tancament frontal ha de ser amb porta calada en més del 50% i les condicions de ventilació de l'aparcament no han de quedar afectades pel tancament.
- 4) Es prohibeix la construcció de trasters dins l'aparcament.
- 5) Una zona destinada a trasters pot ser accessible des de l'aparcament, a través de vestíbul d'independència, i sempre que disposi d'un altre accés independent del propi aparcament.
- 6) Només es permet la construcció en les places d'aparcament d'armaris trasters amb una fondària màxima d'1,20 m, tot el front calat i dimensions mínimes de la plaça resultant de 2,40 per 5,00 m.
- 7) Està prohibida la ubicació de dipòsits d'aigua potable soterrats a l'aparcament, excepte quan es trobin en recintes tancats i la tapa d'accés estigui aixecada un mínim de 0,80 m respecte al nivell del terra de l'aparcament.

#### **Art. 210 - Aplicació de normes tecnològiques**

En qualsevol cas, a més a més de les normes urbanístiques, seran aplicables les normatives sectorials que es trobin vigents.

#### **Art. 211 - Supòsit especial de denegació**

L'Ajuntament pot denegar motivadament la instal·lació de garatges o aparcaments en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

#### **Art. 212 - Llicència**

- 1) Estan subjectes a prèvia llicència o permís de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments de superfície major a 100 m<sup>2</sup>. En la sol·licitud

corresponent s'ha de fer constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que s'hagi de construir el local, el nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis i altres perills.

Tanmateix els garatges de superfície inferior a 100 m<sup>2</sup>, hauran de justificar el compliment de la normativa vigent amb el projecte bàsic d'arquitectura, considerant aquest com a un local de risc baix d'incendi.

- 2) La regulació de l'ús industrial establerta en aquestes Normes s'aplica als garatges o aparcaments, pel que fa al seu emplaçament.

#### **Art. 213 - Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

- 1) Quan el nombre màxim de l'exigència de places d'aparcament sigui menor a 2 places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament dins la mateixa finca. En aquest cas les places s'hauran d'adquirir en finques veïnes que en disposin de sobrants i vincular-les als habitatges corresponents.
- 2) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 8 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. La resta de places s'hauran d'adquirir en finques veïnes que en disposin de sobrants i vincular-les als habitatges corresponents.
- 3) Quan mitjançant un projecte i a causa de les condicions geomètriques de la parcel·la, la ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides dins la parcel·la, admetent-se que la resta de places s'adquireixin en finques veïnes que en disposin de sobrants i es vinculin als habitatges corresponents.
- 4) En cap cas es permetrà l'exempció de les necessitats de les places d'aparcament, dins la parcel·la, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

### **SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI**

#### **Art. 214 - Tipologia d'estacions de servei. Benzineres i Electrogasolineres**

S'estableixen les següents tipologies d'estacions de servei:

- 1) Estacions de servei en construccions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- 2) Estacions de servei en construccions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta igual o inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3) Sortidors de benzina en construccions d'ús no exclusiu i configuració volumètricament integrada

amb la morfologia de la zona on s'emplacin, de superfície igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 215 - Viabilitat de les noves implantacions**

L'autorització de les noves implantacions de benzineres, de qualsevol de les tipologies definides, a més a més del compliment de la regulació urbanística continguda en aquesta secció, estarà condicionada a la viabilitat de la seva localització en relació al funcionament de la xarxa de viària. En aquest sentit, serà en tots els casos preceptiva l'aprovació d'un estudi de mobilitat per a cada nova implantació, previ a la obtenció de la corresponent llicència.

### **SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL**

#### **Art. 216 - Classificació de les activitats segons els efectes que se'n deriven**

Atenent als efectes que se'n deriven, aquestes normes urbanístiques fan la classificació de les activitats industrials següent:

1) Industrial de 1a categoria:

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no tenen incidència ambiental, són activitats que per l'escassa repercussió ambiental o de molèsties, no estan incloses en els annexos de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPACA) i de la Reglamentació que la desenvolupa. (activitats innòcues o no classificades).

A més hauran de complir el següent:

a) Potència màxima instal·lada en maquinària 15 KW (individual, 4 kW), exceptuant la potència d'instal·lacions auxiliars (com ara climatització ascensors,...).

b) Superfície màxima 150 m<sup>2</sup>st.

2) Industrial de 2a categoria:

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que la incidència ambiental que poden provocar es pot corregir mitjançant mesures correctores adients, estan classificades dins de l'annex III de la Llei 20/2009, del 4 de desembre i a la Reglamentació que la desenvolupa. (règim de comunicació).

A més hauran de complir el següent:

Potència màxima instal·lada en maquinària 25 KW (individual, 5 kW).

Superfície màxima 400 m<sup>2</sup>st.

3) Industrial de 3<sup>a</sup> categoria:

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que tenen incidència ambiental, estan classificades dins de l'Annex II de la Llei 20/2009, del 4 de desembre i a la Reglamentació que la desenvolupa.

A més han de complir el següent:

Superfície màxima 2.000 m<sup>2</sup>st.

4) Industrial de 4a categoria:

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles, que tenen una forta incidència ambiental, estan classificades dins de l'annex II ó annex I de la Llei 20/2009, del 4 de desembre i a la Reglamentació que la desenvolupa.

La referència a l'annex en què està classificada una activitat és un punt de partida per a la classificació de l'activitat en una categoria industrial determinada, però no és exclouent, és a dir, que caldrà avaluar en cada cas concret la compatibilitat amb l'habitatge o ús residencial.

Magatzem:

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

Serveis tècnics:

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient. I també les instal·lacions de telecomunicacions.

Estació de servei:

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoli i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

Dues mànegues o més d'un aparell sortidor amb més d'una mànega pel subministrament de benzines i gasoli d'automoció.

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.

Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), com ara: establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la

direcció general competent en matèria de comerç; restauració, tallers de reparació d'automòbils i /o magatzem.

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

USOS	SITUACIONS RELATIVES									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Indústria primera categoria										
Indústria segona categoria										
Indústria tercera categoria										
Indústria quarta categoria*										
Magatzems amb càrrega de foc <250.000 MJ										
Magatzems amb càrrega de foc >250.000 MJ										
Serveis tècnics i mediambientals										
Tallers de reparacions vehicles										
Estació de serveis										

Ús no permès     Ús permès

\* Les indústries de quarta categoria, amb una superfície no més gran de 2.000 m<sup>2</sup> podran implantar-se en situació 7, sempre que el RSCIEI ho permeti, i que la càrrega de foc sigui baixa o mitja.

#### Art. 217 - Nivells sonors

Per a la regulació dels nivells sonors admissibles s'estarà a l'establert en la Llei 16/2002, al mapa acústic i la zonificació i a les ordenances municipals corresponents (protecció del medi ambient, establiments de pública concurrència, etc.). Els edificis s'hauran de dissenyar de manera que el soroll percebut a l'exterior no superi els 65 Lar

#### Art. 218 - Regulació de les activitats

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits ex-novo pel Pla d'ordenació urbanística municipal, es regula en la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació del sòl urbà, i d'acord amb els límits que imposi la normativa sectorial que sigui aplicable.

#### Art. 219 - Regulació de l'ús de magatzems

- 1) 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.
- 2) L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

## **SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DELS USOS TERCIARIS**

### **Art. 220 - Definició**

Aquests usos incorporen els definits per aquestes normes urbanístiques com a hotelers, comercials i oficines.

### **Art. 221 - Condicions de l'ús hoteler**

- 1) Els locals destinats a hotel han d'observar les condicions següents:
  - a) Les condicions d'habitabilitat dels edificis destinats a aquest ús es regulen per les disposicions vigents en la matèria.
  - b) El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes urbanístiques. En tot allò que correspongui, són d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes per als habitatges.
  - c) Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 20 m<sup>2</sup> edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.
- 2) El nombre de places d'aparcament és, excepte si la ordenança de la zona indica el contrari, el que s'estableix en el Decret 159/2012 per a establiments hotelers segons les categories establertes.

Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar és d'un cada 30 m<sup>2</sup> construïts.

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 hoteler.

### **Art. 222 - Condicions de l'ús comercial**

- 1) Dins d'aquest article es regula l'ús comercial, regulat a l'article 1 i 2 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- 2) Les condicions que ha de complir aquest ús són:
  - a) Els elements d'ús comú en els locals comercials es regeixen pels mínims que disposen aquestes normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes urbanístiques.
  - b) Han de disposar d'accés des de l'exterior independent d'altres activitats quan aquestes corresponguin a hotels o habitatges.
  - c) L'alçada mínima en qualsevol punt d'accés públic ha de ser de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20

- m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment pel personal o pel públic.
- d) Les escales han de tenir una amplada mínima d'1,20 m, i els esglaons són d'un mínim de 0,27 m d'amplada i d'alçada màxima de 0,185 m.
  - e) Han de disposar per al personal dels serveis que siguin fixats per la regulació laboral, amb un mínim de 2 m<sup>2</sup> de vestidor i servei sanitari per persona i separació per gènere.
  - f) A partir dels 600 m<sup>2</sup>, han de disposar per al públic de serveis sanitaris, amb accessos separats per gènere i amb doble porta des dels espais comuns, amb un nombre proporcional al increment cada 500 m<sup>2</sup>.
  - g) Si es disposen pel sistema de galeries, aquestes han de tenir il·luminació i ventilació independent dels locals als quals donin accés. Els serveis corresponen als mateixos criteris dels apartats anteriors, sumant tots els locals i galeries.
  - h) A les galeries, l'amplada mínima és d'un 7% de la seva llargada, amb un mínim de 4,00 m.
  - i) S'admet l'ús comercial en la primera planta soterrani, sempre que es compleixin les garanties d'evacuació i ventilació que siguin exigibles per raons de seguretat en matèria d'incendis.

S'exclou d'aquesta regulació el mercat municipal a l'aire lliure, que serà objecte de regulació específica.

- 3) Els grans establiments comercials estan subjectes a les determinacions del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes al Decret Llei 1/2009 i al Decret 378/2006, i les disposicions d'obligat compliment derivades del Código Técnico de la Edificación i altra normativa sectorial.

#### **Art. 223 - Condicions de l'ús d'oficines**

- 1) Dins d'aquest article es regula l'ús d'oficina, quan es disposa en local independentment de qualsevol ús residencial (hoteler o habitatge).
- 2) Les condicions d'habitabilitat que ha de complir aquest ús són:
  - a) Els elements d'ús comú en els locals d'oficines es regeixen pel mínims que disposen aquestes Normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes normes urbanístiques.
  - b) La superfície mínima per local és de 10 m<sup>2</sup>, amb la condició que la dependència mínima utilitzada permanentment per personal ha de comptar amb 6 m<sup>2</sup>.
  - c) En edificis d'ús mixt amb habitatge, les condicions d'aquest article se supediten a les previstes per a l'habitatge, tret que les d'aquest precepte siguin més restrictives o exigents.
  - d) L'alçada mínima dels locals és de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment per personal o pel públic.
- 3) Només s'admet l'ús d'oficines en locals que constitueixin unitat amb el de la planta baixa i disposin de les exigibles condicions de seguretat i d'habitabilitat.

**SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTABLIMENT DE CÀMPING****Art. 224 - Regulació**

- 1) Aquest ús es podrà admetre en el sòl no urbanitzable conforme la legislació i el planejament supramunicipal vigent.
- 2) El nombre de llocs d'acampada màxim vindrà determinat per la distància al nucli urbà essent:
  - a) els establiments situats a una distància de 500 metres o inferior a un nucli urbà, no podran sobrepassar una densitat de 65 unitats d'acampada/hectàrea;
  - b) els establiments situats a una distància superior als 500 metres i igual o inferior als 1000 metres d'un nucli urbà, no podran sobrepassar una densitat de 45 unitats d'acampada/hectàrea;
  - c) els establiments situats a una distància superior als 1.000 metres d'un nucli urbà, no podran sobrepassar una densitat de 25 unitats d'acampada/hectàrea
- 3) El nombre de llocs destinats a elements fixos no superarà el 10% del total del càmping i ocuparan un màxim del 30% de la superfície destinada a les parcel·les. Les instal·lacions i edificacions proposades han de ser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'activitat i han de justificar la seva necessitat i l'adaptació paisatgística i ambiental a les condicions de l'emplaçament concret on s'ubiquen. En aquest sentit es recomana compactar al màxim totes les edificacions de serveis bàsics (recepció, serveis higiènics, etc.), serveis complementaris (restauració, sales, botigues, etc.) i les instal·lacions de suport de l'activitat, agrupant els albergs fixos i semi mòbils i escollint models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en l'àmbit de l'establiment. Sens perjudici del compliment de la normativa sectorial en matèria de turisme.
- 4) Totes les edificacions seran preferentment de planta baixa, des del nivell d'accés i podran disposar d'altell, en cap cas es superarà la planta baixa i una planta pis.
- 3) Caldrà preveure la formació d'un espai lliure comunitari, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari, d'una superfície equivalent a 40 m<sup>2</sup> per a cada plaça d'acampada i que no resulti inferior al 12% de la superfície ordenada. Aquest espai es destinarà al lleure, esbarjo, i de jocs vinculades al càmping, sense incloure els vials, aparcament, edificacions, piscines i pistes esportives.
- 4) Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una reserva de terrenys amb capacitat equivalent al 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
- 5) Caldrà preveure la formació de barreres vegetals, formades per la vegetació característica del lloc, assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actuï com a espai de transició entre l'espai afecte a l'activitat i els espais oberts, sens perjudici que s'hi puguin desenvolupar usos de lleure per part dels usuaris de l'establiment, si s'escau, compatibles amb el seu caràcter natural o agrari. Aquest espai de vora forma part del tancament perimetral, el qual haurà de disposar d'elements de tancament per la part interior en contacte amb el programa propi de l'activitat de càmping que donin compliment a la legislació vigent. El pla especial reflectirà amb exactitud aquestes plantacions.
- 6) El pla especial determinarà, també les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsit i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

**SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE****Art. 225 - Desenvolupament**

Com a desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

**Art. 226 - Definicions**

- 1) S'entén per superfície útil les diverses dependències de perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
- 2) La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge i dels banys.
- 3) Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes.
- 4) Els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.

**Art. 227 - Condicions d'habitabilitat dels habitatges**

- 1) Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació han de complir el Decret sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat vigent.
- 2) Aquestes condicions són d'obligat compliment, tret que existeixi una normativa de rang superior més restrictiva. Són també de compliment obligatori en l'ús d'habitatge les normes generals sobre promoció de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

## **TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 228 - Funció i contingut social del dret de propietat**

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

#### **Art. 229 - Exercici del dret de propietat**

- 1) En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, actualitzada amb les modificacions de la Llei 10/2003, de 20 de maig, el Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny i la Llei 55/1999, de 29 de desembre i l'article 5 MTRLU.
- 2) És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com pel planejament i ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
- 3) En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del MTRLU, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.
- 4) L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel MTRLU.
- 5) El subsol queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.
- 6) En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsol queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

#### **Art. 230 - Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (article 2 LSV i títol segon del MTRLU), es defineix a través de:

- 1) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.

- 2) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- 3) La qualificació del sòl segons la seva divisió en zones, sistemes, sectors, polígons o àrees.

**Art. 231 - Classificació del sòl**

- 1) El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal d'Olivella, als efectes del seu règim jurídic, d'acord amb la normativa vigent en:
  - a) Sòl urbà (SU).
  - b) Sòl no urbanitzable (SNU).
- 2) En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 MTRLU, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
- 3) Amb caràcter general, el sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal. S'admeten excepcionalment transformacions de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable mitjançant la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, transformacions justificades en la necessitat de precisió de límits o bé quan es tracti de transformacions quantitativament i qualitativament poc rellevants que siguin d'interès general i que no impliquin un increment d'aprofitament urbanístic privat segons la definició MTRLU. Mitjançant la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal el sòl no urbanitzable pot esdevenir urbà quan les circumstàncies objectives ho justifiquin, atès el caràcter reglat del sòl urbà.
- 4) La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafien en el corresponents plànols d'ordenació del Règim del Sòl.
- 5) La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en aquest mateix Títol.

**Art. 232 - Qualificació del sòl**

- 1) El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "sistemes indicatius", la flexibilitat dels quals ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
- 2) La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes indicatius inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest mateix títol.

## **CAPÍTOL II. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI**

### **Art. 233 - Determinació dels sistemes**

- 1) Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla d'ordenació urbanística municipal en els plànols d'ordenació.
- 2) Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
- 3) L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.
- 4) La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa la LSV.

### **Art. 234 - Determinació de les zones**

- 1) 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'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.
- 2) Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica, en el sòl urbà i en l'urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
- 3) Les classes de sòl que integren l'estructura general i orgànica del territori en el sòl no urbanitzable es determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs. El sòl no urbanitzable es classifica així per raons d'incompatibilitat amb la seva transformació o bé per la seva inadequació per al desenvolupament urbà, de manera que és necessari preservar-lo per consideracions d'utilització racional del territori, de qualitat de vida i de desenvolupament urbanístic sostenible.
- 4) Totes les classes de sòl (sòl urbà, sòl no urbanitzable) es complementen mitjançant la divisió en les zones i subzones que s'estableixen.

## **CAPÍTOL III. DETERMINACIONS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LA QUALIFICACIÓ**

### **Art. 235 - Determinacions en el sòl urbà**

- 1) En el sòl urbà aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica els sòls en zones i sistemes.
- 2) El Pla d'ordenació urbanística municipal conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà, als següents capítols de la normativa i als plànols d'ordenació.

**Art. 236 - Determinacions en el sòl no urbanitzable**

- 1) En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica els terrenys en zones i sistemes.
- 2) El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (articles 47 a 51 MTRLU i 20 LSV).

**CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES****SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 237 - Definició i regulació general**

- 1) Els sistemes són aquell conjunt d'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 Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
- 3) L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:
  - a) El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema.
  - b) En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
  - c) Els àmbits 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.
  - d) Es podran autoritzar instal·lacions generadores d'energia amb autorització expressa dels òrgans competents.

**Art. 238 - Tipus de sistemes**

- 1) Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.
- 2) Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per

a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei és cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.

- 3) La distinció entre sistemes urbanístics generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta en cap cas el seu règim jurídic, el qual és el mateix per ambdós tipus.
- 4) En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu.

#### **Art. 239 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes**

El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita gràficament els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general del territori, incloent-hi els elements territorials situats en el terme municipal, així com els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

#### **Art. 240 - Identificació dels sistemes**

Els sistemes previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

- 1) Sistema viari:
  - a) Xarxa territorial bàsica (SX<sub>1</sub>)
  - b) Xarxa bàsica local (SX<sub>2</sub>)
  - c) Trànsit restringit - Prioritat invertida (SX<sub>r</sub>)
- 2) Sistema d'equipaments:
  - a) Equipament docent (SE<sub>1</sub>)
  - b) Equipament sanitari-assistencial (SE<sub>2</sub>)
  - c) Equipament administratiu / proveïment (SE<sub>3</sub>)
  - d) Equipament cultural – social – religions (SE<sub>4abc</sub>)
  - e) Equipament esportiu (SE<sub>5</sub>)
  - f) Equipament funerari / cementiri (SE<sub>6</sub>)
  - g) Equipament de reserva o sense ús assignat (SE)
- 3) Sistema d'espais lliures i zones verdes (SV):
  - a) Espais lliures. Parcs
  - b) Espais lliures. Places
  - c) Espais lliures. Nova creació / reserva
- 4) Serveis Tècnics (ST):
  - a) Aigua
  - b) Energia

- c) Depuració
- d) Residus
- 5) Sistema hidrogràfic (SH):
  - a) Sistema hidrogràfic

#### **Art. 241 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

- 1) El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
- 2) Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.
- 3) La titularitat pública dels sistemes generals i locals, 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 també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 4) 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 d'ordenació urbanística municipal.

#### **Art. 242 - Gestió dels sistemes**

El sòl destinat a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

La titularitat i afectació pública, no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic respecte d'aquells sistemes generals en que aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del POUM.

Els sòls adscrits per aquest POUM al sistema general d'equipaments comunitaris, seran, preferentment de titularitat pública, però s'admet la titularitat privada sempre i quan s'acompleixin les següents condicions:

- Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre, o bé que els bens necessaris restin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió de la qual no tinguin ànim de lucre les citades entitats.
- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o d'interès social.

- Que sobre els terrenys en qüestió, no es prevegi, legalment, per a idèntica fi, l'actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti, dins dels fins específics per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

#### **Art. 243 - Desenvolupament del POUM pel que fa als sistemes generals**

- 1) El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla d'ordenació urbanística municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable es desenvoluparan a través dels corresponents plans parcials, i dels sistemes en el sòl no urbanitzable es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics de desenvolupament.
- 3) Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a equipaments comunitaris, i estan en alguna de les següents situacions:
  - a) El Pla d'ordenació urbanística municipal no els assigna cap ús concret.
  - b) Es canvia l'ús assignat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - c) Es tracta d'una peça de sòl que inclou diferents usos i equipaments.
  - d) Les condicions volumètriques del nou equipament són singulars respecte el teixit edificatori de l'entorn.

#### **Art. 244 - Execució dels sistemes**

- 1) Per l'execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes normes urbanístiques i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 2) Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 d'ordenació urbanística municipal, 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 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 del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
- 5) Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les

següents determinacions:

- a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
  - b) 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 establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - 7) En el subsol dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 m per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - 8) Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **Art. 245 - Obtenció dels sistemes**

Els sistemes generals i locals s'obtenen, segons el règim urbanístic del sòl en què es situïn, d'acord amb els instruments previstos per la legislació urbanística vigent.

#### **Art. 246 - Valoració dels sistemes**

- 1) Els sistemes es valoren segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent (article 23 i ss LSV).
- 2) El valor que correspon als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial o a àmbits d'actuació en sòl urbà es determina d'acord amb la legislació vigent, tenint en compte l'aprofitament urbanístic de cada àmbit o sector.

#### **Art. 247 - Proporcionalitat dels sistemes**

- 1) La superfície dels terrenys ordenats per plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i polígons d'actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada sector o àmbit estableixen aquestes normes urbanístiques, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.

- 2) Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació, quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.
- 3) En el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

#### **Art. 248 - Cessions gratuïtes**

- 1) En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d'actuació, s'han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de cedir els percentatges sobre l'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 MTRLU.
- 2) Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació.
- 3) Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i a dotacions (i a ampliacions) que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.
- 4) En el sòl urbanitzable, els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local, als altres sistemes locals i als sistemes urbanístics generals que el Pla d'ordenació urbanística municipal adscriu als àmbits corresponents, i el sòl edificable corresponent al 15% (en termes de sostre) de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### **Art. 249 - Protecció dels sistemes**

- 1) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
- 2) Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla els següents:
  - a) Protecció del sistema viari: Es complirà amb el que disposa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l'Estat (arts. 21 a 28) i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació, modificats posteriorment per la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives, els articles: 6.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15 i 16.1. 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.

En concret:

1) El conjunt de vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estan sotmeses, d'acord amb la legislació de carreteres, al següent règim limitatiu:

a) Zona de domini públic:

i) Correspon als terrenys ocupats per les carreteres i els seus elements funcionals i, també, una franja de terreny de 8 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o de 3 m (en la resta de carreteres), amidats horitzontalment i perpendicularment a l'eix, comptadors des de l'aresta exterior de l'esplanació, que serà la determinada per la intersecció del talús (en desmunt o en esplanació) o pels murs de contenció, amb el terreny natural.

Pel cas de ponts, viaductes, túnels o estructures similars, l'aresta exterior de l'esplanació serà la línia de projecció ortogonal del límit de les obres sobre el terreny i, en tot cas, serà de domini públic el terreny ocupat pels suports de les estructures viàries.

ii) En aquesta zona només podran realitzar-se obres o instal·lacions, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura, si ho requereix la prestació del servei i l'interès públic.

b) Zona de servitud:

i) Consistent en dues franges de terreny a ambdós costats de les carreteres, delimitada interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació situades a una distància de 25 m en autopistes, autovies i vies ràpides, i de 8 m en la resta de carreteres.

ii) En aquesta zona només podran realitzar-se les obres necessàries per la seguretat vial, sens perjudici d'aquelles compatibles i adequades a la prestació del servei i l'interès públic, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura.

iii) L'ocupació de la zona de servitud donarà dret a indemnització en concepte de danys i perjudicis irrogats a la propietat afectada.

c) Zona d'afectació:

i) Consisteix aquesta zona en dues franges de terreny disposades a ambdós costats de la carretera, limitada interiorment per la zona de servitud i, exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació situades a una distància de 100 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o de 50 m (per a la resta de carreteres).

ii) En la zona d'afectació només s'admeten els usos que siguin compatibles amb la seguretat viària i només es poden fer obres d'enjardinament o viàries, prèvia

autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura.

- iii) A les construccions existents dins la zona d'afecció es podran autoritzar, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura, obres de reparació i millora si això no suposa un augment de volum i, en tot cas, tenint present que el increment de valor de l'immoble no serà tingut en compte a l'hora de l'expedient expropiatori que pugui endegar-se. La denegació de l'autorització sol·licitada haurà de fonamentar-se en la previsió d'ampliació o variació de la carretera en un lapse de temps inferior als 10 anys.
- d) Línia d'edificació:
- i) Correspon la línia d'edificació a aquelles franges situades de forma paral·lela a les carreteres dins la qual es prohibeix fer qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, excepció feta de les considerades imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les edificacions existents.
- ii) La línia d'edificació es situa a 50 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o 25 m (en la resta de carreteres) comptadora i amidada horitzontalment des de l'aresta exterior de la calçada destinada a la circulació de vehicles més propera.
- No obstant això, s'exceptuen del compliment de les condicions exposades:
- (1) Les carreteres que discorren total o parcialment per zones urbanes on serà possible, previ informe favorable de l'òrgan gestor de la infraestructura, establir una distància d'edificació inferior.
- (2) Les carreteres que, per raons geogràfiques o socioeconòmiques siguin singulars podran, també previ l'informe de l'òrgan gestor de la infraestructura, delimitar una línia d'edificació menor.
- (3) Les variants de circumval·lació construïdes amb l'objecte d'eliminar les travessies de les poblacions delimitaran, en tota la seva longitud, una línia d'edificació de 100 m.
- e) Altres limitacions:
- i) En la zona de servitud i fins la línia d'edificació es podrà procedir a l'expropiació dels béns i drets existents, entenent-se implícita la declaració d'utilitat pública, en els casos d'existència d'un projecte de traçat que reperi, ampliï o conservi la carretera, si això fora el convenient.
- ii) L'òrgan gestor de la infraestructura, amb l'objecte de millorar l'explotació del servei i la seguretat de les persones, podrà limitar els accessos a la via, així com reordenar-los podent, en aquests casos, procedir a l'expropiació dels terrenys necessaris.

Igualment, pel cas de sol·licitar-se la construcció de nous accessos, l'òrgan gestor de la infraestructura podrà convenir amb l'interessat una aportació econòmica, pel cas de considerar-se el nou accés d'interès públic o es manifesti la

impossibilitat de la seva substitució o la conveniència de la seva existència.

- iii) Les propietats confrontants no tindran accés a la carretera si no és mitjançant calçades de servei.
- 2) El conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal i que queden dins del sòl no urbanitzable tenen la protecció que s'estableix a la seva pròpia regulació.
  - 3) Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.
  - 4) Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els plans especials o en els projectes d'obres.
  - 5) Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.
- b) Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria, 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 estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
- d) Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el 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 2,00 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- 3) En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
  - 4) Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
  - 5) 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.

## **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI (Clau SX)**

### **Art. 250 - Definició**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària que han de permetre la mobilitat de les persones i les mercaderies, facilitar la connexió entre els diferents àmbits del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i mobilitat adequat en el terme municipal.

### **Art. 251 - Categories del sistema viari**

En el Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estableixen les següents categories viàries:

- 1) Xarxa territorial bàsica (SX<sub>1</sub>): Constitueix la xarxa de vialitat de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que juntament amb la bàsica conforma l'estructura general del territori.
- 2) Xarxa bàsica local (SX<sub>2</sub>): Constitueix la xarxa de vies principals que tenen com a funció essencial comunicar les diferents àrees urbanes i els carrers que articulen la mobilitat en les diferents àrees urbanes, així com la resta de carrers, els quals tenen com a funció principal completar la xarxa viària urbana i facilitar l'accés a les edificacions, i les àrees destinades a l'estacionament de vehicles
- 3) Trànsit restringit prioritat invertida (SX<sub>r</sub>): Xarxa de mobilitat territorial que inclou altres formes de comunicació no basades exclusivament en l'ús de vehicles, són recorreguts amb seccions variables pensats també per a vianants i ciclistes, sense barreres arquitectòniques, amb inclusió d'actuacions ambientals per reforçar el seu caràcter específic.
- 4) Àrees d'aparcament (SX<sub>a</sub>): Les àrees d'aparcament identificades, són els espais públics lligats a la xarxa viària, diferents dels estacionaments lineals al llarg de les vies, que poden ser específics per a l'aparcament de vehicles, bicicletes, camions, autobusos, etc.

### **Art. 252 - Titularitat**

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals, modificada posteriorment per la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives, els articles: 6.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15, 16.1, i la Llei 6/2005, de 2 de juny de carreteres de Catalunya.

### **Art. 253 - Règim general**

- 1) En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'ha d'observar allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals (Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 6/2005, de 2 de juny, de carreteres de Catalunya; Decret 310/2006, de 25 de juliol, pel que s'aprova el Pla d'Infraestructures del transport de Catalunya – Infraestructures terrestres: xarxa viària, ferroviària i logística
- 2) Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial que discorre per sòl no

urbanitzable, és preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial d'ordenació viària.

- 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. 254 - Condicions d'ús**

- 1) Ús dominant: viari.
- 2) Usos compatibles: instal·lacions de subministrament de carburants; instal·lacions al servei del manteniment de la via; instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social.
- 3) Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:
  - a) Tenir accés per un carrer d'amplada superior a 10 m.
  - b) Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de 4 cotxes com a mínim.
  - c) L'ús dels assortidors no es pot fer directament des de la calçada de cap vial.
  - d) No poden subministrar carburant a vehicles de més de 2 Tn.
  - e) Les condicions tècniques de les unitats de subministrament, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regeix específicament per les corresponents ordenances reguladores, així com també per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
  - f) La titularitat pública dels sòls on s'emplacin les unitats de subministrament no impedeix que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
  - g) També poden instal·lar-se unitats o estacions de subministrament de carburants i altres serveis de carretera en sòl no urbanitzable de titularitat privada, seguint el procediment previst a l'article 48 del MTRLU.

#### **Art. 255 - Precisió de les determinacions**

- 1) Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2) Dins les indicacions generals establertes en l'apartat anterior, el pla parcial, especial o projecte d'urbanització, en el seu cas, assenyala les alineacions i rasants i precisa l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació.
- 3) Respecte de les noves vies previstes a la xarxa territorial la definició de la via comporta automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i la línia d'edificació.
- 4) Dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable no poden disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i grafiada en els plànols d'ordenació, i la seva funció és la d'assenyalar la localització exacta d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

- 5) En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana o el projecte de reparcel·lació o d'expropiació poden precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la superfície.
- 6) Les línies que delimiten la xarxa de camins rurals en els plànols són inicialment normatives, si bé poden modificar-se mitjançant un pla especial, sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i de comunicació definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 7) En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes normes urbanístiques es preveu el règim i les mesures urbanístiques aplicables en relació amb la xarxa de camins rurals.

#### **Art. 256 - Viaductes**

Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte, tenen un tractament diferent respecte a la qualificació i domini del sòl que cal definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (RD 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres).

#### **Art. 257 - Necessitat de llicència**

- 1) Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats previstes per aquestes normes urbanístiques, en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sens perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
- 2) L'Administració municipal ha de requerir dels òrgans competents en matèria d'obres públiques o carreteres l'emissió de l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques supramunicipals determinen la denegació de la llicència municipal.

#### **Art. 258 - Publicitat**

- 1) La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat visibles des de la via pública està sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i, requereix l'atorgament de la prèvia llicència municipal.
- 2) En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 88 i següents del RD 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres i article 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya).
- 3) En el cas de la xarxa de camins rurals també queda prohibit realitzar publicitat.

#### **Art. 259 - Estudis d'impacte ambiental**

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, ha d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori el impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries

per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent (R Decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, modificat per la Llei 6/2010, de 24 de març), i en els termes que s'hi estableixen.

#### **Art. 260 - Àrees d'estacionament**

Els espais per aparcaments d'ús públic a l'aire lliure han d'estar ordenats amb jardineria i arbrat, essent aquest dominant en tota la seva superfície. En l'enjardinament d'aquestes àrees, s'evitarà l'ús d'espècies invasores i es potenciarà la utilització d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. Així mateix, l'enllumenat públic d'aquestes àrees serà l'adient per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat en funció de la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i l'ordenança corresponent, i incorporarà les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic, donant compliment a la normativa vigent d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

### **SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau SE)**

#### **Art. 261 - Definició**

El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris, i dotacions d'interès públic o social, al servei de les persones.

#### **Art. 262 - Identificació i tipus**

Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries segons llur destinació es classifiquen en :

- 1) Equipaments docents (SE<sub>1</sub>): Escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària i annexos esportius, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles natura i centres d'educació especial.
- 2) Equipament sanitari-assistencial (SE<sub>2</sub>): Hospitals, centres d'assistència primària (CAP) als espais destinats a l'atenció mèdica, centres assistencials, residències per a la gent gran i centres de dia.
- 3) Equipament administratiu / proveïment (SE<sub>3</sub>): mercats públics, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica o la local, com els ajuntaments, les administracions d'hisenda, els consells comarcals, etc.
- 4) Equipament cultural – social – religió (SE<sub>4abc</sub>): centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres d'inserció social, i casals. També inclou centres per a la pràctica de religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites, etc. Així si es tracta d'un equipament destinat a un sol ús, per exemple el religiós, s'identificarà com a E<sub>4c</sub>.
- 5) Equipaments esportius (SE<sub>5</sub>): Centres i parcs esportius d'interès públic, de titularitat pública o privada.

- 6) Equipaments funeraris -cementiri (SE<sub>6</sub>): sòls destinats a tanatoris, els cementiris, crematoris, etc.
- 7) Equipaments de reserva sense ús assignat (SE<sub>7</sub>): Equipaments no adscrits a un ús específic, de titularitat pública o privada, que poden ser tan educatiu com sanitari, assistencial, esportiu, cultural, administratiu, social i/o religiós, els quals s'hauran de concretar mitjançant un pla especial urbanístic.

#### **Art. 263 - Titularitat i règim urbanístic**

El sòl que el Pla d'ordenació reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública.

Els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin generals o locals conservaran la titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que han estat realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipament que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest Pla.

#### **Art. 264 - Condicions d'ús i protecció**

- 1) En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'assignen dins del sòl urbà els usos concrets del sistema d'equipaments, o bé l'ús genèric d'equipament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 2) Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla d'ordenació urbanística municipal, si bé aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà compatibilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quan vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.
- 3) Els equipaments existents que no tinguin assignat un ús preferent assignat directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal, quedaran afectats a l'ús que es desenvolupi en el moment de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 4) En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.
- 5) Pot variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un pla especial mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.

- 6) Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús, podent la Corporació Municipal denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar l'acreixement de dèficits urbanístics.
- 7) Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de 5 anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.
- 8) Les altres alteracions del sistema d'equipaments requereixen la modificació o la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 9) El disseny dels equipaments es realitzarà d'acord amb els criteris de l'ordenança tipus d'estalvi d'aigua editada per la Diputació de Barcelona i, si escau, en l'ordenança municipal.

#### **Art. 265 - Condicions d'ordenació**

- 1) En els terrenys corresponents a equipaments existents únicament es permetrà l'aparcament si està directament vinculat amb el funcionament de l'equipament. Així mateix, a fi de garantir-ne l'ús públic, s'haurà de destinar la totalitat de l'aparcament per a places de rotació. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.
- 2) Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un pla especial. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de la Corporació Municipal, que podrà produir-se quan aquest no sigui inclòs en els programes d'actuació municipal en un termini de fins a 5 anys des de la petició.
- 3) El subsol dels terrenys destinats a equipaments de nova creació es podrà destinar a aparcament de vehicles en règim de concessió administrativa, sempre que es realitzi la cessió prèvia de la totalitat del solar. L'ocupació del subsol no sobrepassarà el 65% de l'àmbit d'intervenció, ni comportarà un canvi en la qualificació de l'equipament.
- 4) Els sòls per a equipaments dins del sòl urbanitzable, podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl per mitjà del pla parcial que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés. Seran necessàriament públics quan els assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.

#### **Art. 266 - Condicions d'edificació**

- 1) L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambiental del lloc. No obstant això, en la mesura d'allò possible, es procurarà que la tipologia de l'edificació sigui la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants.
- 2) Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:

- a) En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.
  - b) Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.
- 3) En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sens perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:
- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
  - b) Alçada màxima: 10,5 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
  - c) Ocupació màxima en planta baixa: 60%.
  - d) L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:
    - i) Esportiu: 0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
    - ii) Docent: 1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
    - iii) Religios: 1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
    - iv) Cementiri: 0,25 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
    - v) No adscrits: 1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - e) Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.
- 4) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un pla especial d'ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

#### **Art. 267 - Determinacions en el sòl urbà**

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, excepte en les àrees en les quals es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials urbanístics.

**Art. 268 - Altres determinacions**

- 1) En el cas que l'Ajuntament ho consideri necessari per a major definició de les condicions d'ordenació i edificació es podrà redactar un pla especial urbanístic d'acord amb l'article 68.1.b de la LU, que servirà per a regular millor la composició volumètrica i de façanes.
- 2) En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt.

**SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (Clau ST)****Art. 269 - Definició, contingut, identificació i tipus**

El sistema d'infraestructures tècniques comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica; la xarxa d'abastament de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon.

**Art. 270 - Titularitat i règim urbanístic**

- 1) El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.
- 2) En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes normes urbanístiques en els plans especials que es desenvolupin 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 a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
- 4) Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la vigent Llei d'urbanisme. El pla especial que caldrà redactar, vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb aquestes normes urbanístiques.
- 5) Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquestes normes urbanístiques es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 48 TRLU i el decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental.
- 6) Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions de extensió superior a 5.000 m<sup>2</sup>, s'admet la construcció d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions. La resta de l'espai no ocupat per les instal·lacions rebrà un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.

**Art. 271 - Condicions d'ús i protecció**

## 1) Condicions d'ús de l'abastament d'aigües:

- a) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades.
- b) Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes dels projectes d'urbanització que adequaran les citades infraestructures.
- c) La reserva de terrenys per a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament.
- d) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- e) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

## 2) Condicions d'ús de la xarxa de sanejament:

- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

## 3) Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'energia:

- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
- b) Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situïn.
- c) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

## a) Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:

- i) L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 kV, tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.
- ii) L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'alta tindrà una amplada de 8 m,

que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.

- iii) Les xarxes d'electricitat i xarxa de comunicació electrònica, quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.
- iv) Les noves línies elèctriques d'alta tensió (AT), de baixa tensió (BT) i instal·lacions d'enllumenat públic, que s'hagin d'implantar caldrà que complexin amb la normativa vigent i disposin del corresponent informe favorable de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.
- v) Les instal·lacions existents d'alta tensió (AT), de baixa tensió (BT) i instal·lacions d'enllumenat públic, s'hauran d'adequar a la normativa vigent en la mesura del possible.

#### **Art. 272 - Condicions d'ordenació**

Les condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'infraestructures de serveis tècnics són les següents:

- 1) El tipus d'ordenació és, indistintament, el d'alienació de vial o el d'edificació aïllada, amb un índex d'edificabilitat net d'1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- 2) Aquesta edificabilitat pot ser superada només per raons funcionals justificades degudament, amb el límit màxim de l'edificabilitat de les zones de l'entorn del seu emplaçament, adaptada als paràmetres d'ordenació de les mateixes.
- 3) Quan se situïn en illes d'edificació contínua s'han d'ordenar segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposa segons l'ordenació general de l'illa.

### **SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau SV)**

#### **Art. 273 - Definició, identificació i tipus**

Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que a causa de la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.

#### **Art. 274 - Determinacions**

- 1) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.
- 2) Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels espais públics destinats a lleure i a l'esbarjo dels ciutadans.

**Art. 275 - Titularitat i règim**

- 1) Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública.
- 2) En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del sistema d'espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes urbanístiques o, si escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial, o a través de les ordenances municipals.
- 3) Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allò que afecta a la tramitació que es regula, qualsevol modificació del sistema d'espais lliures previst en el POUM s'haurà de subjectar a la tramitació específica prevista a la legislació urbanística vigent.

**Art. 276 - Condicions de l'ordenació i d'ús**

- 1) En els parcs urbans, places i zones verdes només es permeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls com a espais lliures.
- 2) Els espais lliures urbans a preveure mitjançant els instruments de planejament de desenvolupament el Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de complir les condicions següents:
  - a) El pendent mitjà dels terrenys ha de ser inferior al 15% en qualsevol direcció, excepte en els espais fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal quina configuració, quan no estigui prevista, haurà d'observar els criteris de l'article 4a) de l'annex del RPU.
  - b) En l'enjardinament d'aquestes àrees, s'evitarà l'ús d'espècies invasores i es potenciarà la utilització d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. Així mateix, l'enllumenat públic d'aquestes àrees serà l'adient per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat en funció de la seva funció, característiques i influència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i l'ordenança corresponent, i incorporarà les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic, donant compliment a la normativa vigent d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. La planificació de l'arbrat de vies i enjardinament de zones verdes es realitzarà de forma integrada, per tal que tinguin una coherència entre sí i amb els espais naturals del municipi.
  - c) Evitar, en la mesura del possible, la impermeabilització del sòl sempre que sigui compatible amb els usos previstos.
- 3) Es permet la construcció d'edificacions per a usos compatibles amb l'espai de lleure que ocupi com a màxim el 5% de la superfície de tota la zona verda, amb una alçada màxima de 3 m i una superfície màxima de 20 m<sup>2</sup>. Es permet un màxim d'ocupació del 10% de la superfície de la zona verda per a usos esportius complementaris al sistema d'espais lliures. El conjunt d'instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts a través del parc.
- 4) Condicions d'ordenació dels parcs urbans:

- a) L'ordenació en aquests espais es procurarà sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:
- i) Preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la tipologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...).
  - ii) La gestió d'una jardineria variada de base per la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si escau la utilització de la jardineria temàtica.
  - iii) Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.
- 5) Condicions d'ordenació de les places:
- a) El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny de l'espai públic.
  - b) En les places no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça.
  - c) S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterrànies, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats (en el cas de tractament dur de l'acabat de la superfície per tractar-se d'una plaça amb una alta intensitat urbana, no serà preceptiva la reserva de terres esmentada).
- 6) Condicions d'ordenació de les zones verdes:
- a) Per l'ordenació i ús dels verds urbans s'estarà al que es determina en els parcs urbans, ja que aquests espais, malgrat ser de menor superfície que aquells, han de complir finalitat i objectius similars als mateixos, encara que sovint aniran destinats a una menor quantitat de població i residents.
- 7) Condicions d'ordenació dels verds de protecció:
- a) Els verds de protecció compleixen funcions de complementarietat i protecció majoritàriament del sistema viari. Per aquesta raó la seva ordenació es farà coherent a aquesta mateixa funció utilitzant espècies vegetals adequades a la finalitat per la que estan delimitats. No s'admetran construccions en aquests espais i l'aparcament es situaran de forma perimetral i lineal respecte la superfície de sòl qualificada.

**Art. 277 - Condicions que han de complir els nous espais lliures del planejament derivat**

- 1) La superfície mínima serà l'establerta pel MTRLU pels nous espais lliures que es delimitin en els corresponents plans parcials i els plans de millora urbana, procurant complir, per garantir la

seva qualitat i bondat per a l'ús, el percentatge de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscrivible en ells.

- 2) No podran disgregar-se en trossos sense identitat.
- 3) No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20%.
- 4) No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.

### **SECCIÓ SISENA. SISTEMA HIDROGRÀFIC (Clau SH)**

#### **Art. 278 - Definició i identificació**

- 1) Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsol de les diverses capes freàtiques.
- 2) Es defineix el sistema hidrogràfic com la franja de llera delimitada per la línia de cota d'inundació d'avinguda de període de retorn de 10 anys. L'amplada total del sistema comprendrà una franja de 10m comptadors des de la part superior del talús que conforma la llera.
- 3) S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SH.

#### **Art. 279 - Titularitat i règim urbanístic**

- 1) El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.
- 2) En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

#### **Art. 280 - Condicions d'ordenació, protecció i ús**

- 1) L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
- 2) Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent. A aquest efecte es delimita una zona de protecció de les rieres segons les alineacions que fixa aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) Els terrenys inclosos a la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de llurs condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- 4) De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
- 5) L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i

continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

- 6) Les administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
- 7) Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les esorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció, així com tampoc cap element del sistema viari, en qualsevol dels seus tipus.
- 8) La legislació aplicable serà la continguda al Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, de la Llei d'aigües, i el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, del Reglament del domini públic hidràulic, modificat posteriorment pels següents Reals Decrets: 638/2016, 817/2015, 680/2013, 1290/2012, 367/2010, 9/2008, 606/2003, 1771/1994, 419/1993, 1315/1992 i per la sentència 29-11-1988. és el Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament de domini públic hidràulic.
- 9) S'estableixen les zones de protecció següents:
  - a) Zona de servitud: Tindrà una amplada de 5 m o l'amplada que fixi la legislació vigent en matèria d'aigua per a l'ús públic, comptadora des de l'aresta superior del talús natural dels marges de la llera de les rieres i torrents.

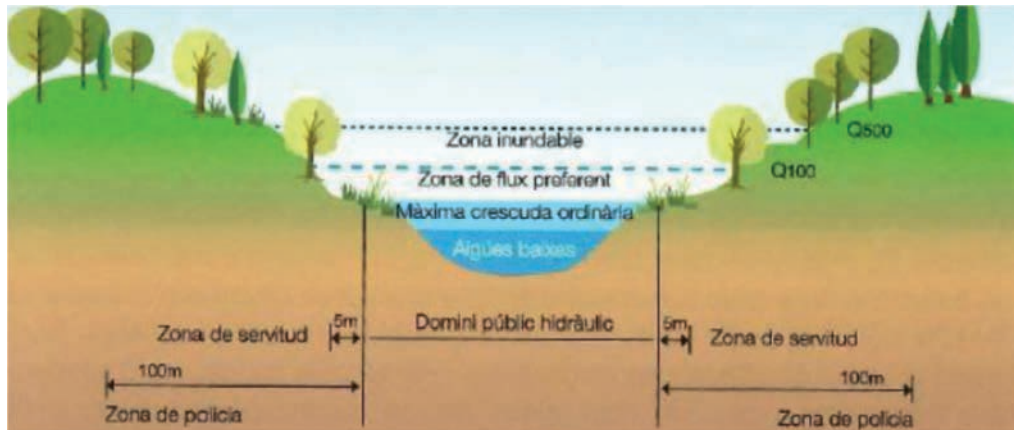
La zona de servitud per a ús públic tindrà les finalitats sotmesa a l'especificat a l'article 7.1 del RDPH o la normativa que la substitueixi. A més, haurà de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment, llevat que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només podran autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. Les talses o plantacions d'espècies arbòries requeriran autorització de l'organisme de conca.
  - b) Zona de policia: Tindrà una amplada de 100 m o l'amplada que fixi la legislació vigent en matèria d'aigua, amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin i, especialment:

Les alteracions substancials del relleu del terreny, les extraccions d'àrids, qualsevol tipus de construcció, bé siguin provisionals o definitives, qualsevol ús o activitat que pugui suposar un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Per poder realitzar obres en la zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, a no ser que d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes

aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.



- 10) La construcció d'estructures de pas sobre del domini públic hidràulic haurà de dimensionar-se amb una capacitat de desguàs (secció hidràulica) suficient per permetre el pas d'avingudes amb període de retorn de 500 anys, considerant un resguard suficient que contempli l'augment de cota de la làmina d'aigua produït pel transport sòlid (arrossegament i suspensió) així com el pas de sòlids flotants, essent aquest funció del cabal de disseny i en cap cas inferior a 0,5 metres o en cas més restrictiu el que marqui la legislació vigent.

Aquestes estructures evitaran, en la mesura d'allò possible, el cobriment de la llera, si no està plenament justificat, atès que la premissa fonamental és la conservació de l'espai fluvial no desnaturalitzat, aplicant mesures de gestió i restauració de zones degradades i deixant les mesures estructurals com a darrera solució per a la reducció dels riscos en zones potencialment perilloses per les persones i els béns materials històricament assentats sobre aquelles. Si, malgrat tot, calgués procedir a executar aquestes obres caldrà:

- a) Que s'habiliti un accés senzill al seu interior, per a la seva neteja periòdica, quedant en tot cas garantida la seva funcionalitat hidràulica.
  - b) La seva secció interior no serà inferior a:
    - i) 2 m de diàmetre, en les seccions circulars.
    - ii) 4 m<sup>2</sup>, en les seccions rectangulars.
- 11) Es defineix com a zona fluvial, la franja de la llera delimitada per la línia de cota d'inundació d'avinguda de període de retorn de 10 anys, quedant en aquesta zona expressament desaconsellat cap ús, excepte tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne el creixement equilibrat i mantenir una capacitat hidràulica mínima o el que indiqui la legislació vigent.

## **CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SU)**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 281 - Definició**

- 1) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquell que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
- 2) Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 MTRLU i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 3) Així mateix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

#### **Art. 282 - Delimitació i ordenació**

- 1) Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en la corresponent sèrie de plànols d'Ordenació detallada del sòl urbà.
- 2) Així mateix, es delimiten aquells àmbits que es categoritzen com a sòl urbà no consolidat, identificant-los en el plànol d'ordenació corresponent al règim del sòl.
- 3) Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les tipologies que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
- 4) Complementàriament a la definició de les zones, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació, plans de millora urbana i altres plans especials urbanístics. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats polígons d'actuació i plans de millora urbana es detallen en els articles corresponents i en les fitxes que a tal efecte s'adjunten amb la normativa gràfica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Art. 283 - Categories**

El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 MTRLU, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) MTRLU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un

polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un pla parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquest planejament, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del pla parcial.

#### **Art. 284 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat**

- 1) Són els indicats en l'article 42 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2) Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, d'acord amb els requisits de l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3) En relació a l'article 58.6 del Text refós de la Llei d'urbanisme, les obres d'urbanització a les que es refereix l'apartat precedent seran aquelles assenyalades als corresponents projectes d'urbanització que es tramitin i, com a mínim, les determinades en l'article 27 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en relació al Capítol II, secció Primera "Concreció de les característiques de les obres d'urbanització", articles 30, següents i concordants, d'aquestes normes urbanístiques.  
Quant, específicament, al sanejament, atesa la prevalença del sistema autònom, únicament caldrà completar la xarxa segons les previsions del plànol d'ordenació O-3.2, sens perjudici de l'adequació de les instal·lacions preexistents a la normativa de desenvolupament que s'aprovi.
- 4) Les condicions sobre la possibilitat d'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació es regulen en l'article 41.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 285 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat**

- 5) Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat, dels àmbits a desenvolupar per plans especials de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits inclosos que tinguin alguna de les finalitats previstes a l'art. 70.2.a TRLU. La cessió de sòl amb aprofitament atindrà proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, essent fixada per la pròpia Administració en el procés de reparcel·lació.  
Aquesta cessió pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys situats fora del sector o dels polígons, en els supòsits previstos a l'art. 43.3 TRLU.
- 6) Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - b) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics, al servei de l'àmbit de desenvolupament, en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

- c) L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de Pla de millora urbana o d'altres plans especials definits per aquest Pla, els quals poden ser físicament discontinus.
  - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- 7) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
- 8) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

## **SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ**

### **Art. 286 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són d'aplicació immediata.
- 2) El desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl urbà tan sols exigeix l'aprovació de les figures de planejament que siguin especificades expressament, i/o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació quant als polígons d'actuació urbanística.
- 3) Excepte en els supòsits del paràgraf anterior, l'Ajuntament pot concedir llicències urbanístiques o d'activitat seguint les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i sense la necessitat d'altres documents urbanístics, amb independència de l'obligatorietat de les cessions i de la urbanització de sistemes que siguin necessaris per assolir la condició de solar en parcel·les individualment afectades.
- 4) Es preveu un Pla de millora urbana, desenvolupat en sòl urbà consolidat. La classificació, objectius i determinacions que ha de contenir, es defineix als articles següents.
- 5) Les operacions de millora urbana no previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal requeriran la prèvia o simultània modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general.

- 6) Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a la legislació urbanística vigent.
- 7) En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualssevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
- 8) Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

#### **Art. 287 - Alineacions i rasants**

- 1) Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà, les quals resulten precisades si cal per plans especials urbanístics, per projectes de reparcel·lació o d'expropiació o per les llicències urbanístiques, instruments tots ells que poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 2) En tot allò que no resulti modificat pel Pla d'ordenació urbanística municipal continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

#### **Art. 288 - Tractament**

- 1) És una finalitat essencial del Pla d'ordenació urbanística municipal el manteniment de la ciutat ja construïda, definint pautes d'intervenció que en facin possible el manteniment com a finca construïda i com a contenidor d'un cos social i de les activitats compatibles amb aquella forma.
- 2) La ciutat construïda està feta amb parts ben diferenciades que es recolzen i s'estructuren de formes ben diferents. El Pla d'ordenació urbanística municipal tracta d'identificar les àrees homogènies, la seva formació i els problemes actuals en què es troben, als efectes d'intervenir de la manera més escaient a cada sector o zona. A les àrees ja consolidades i densificades, cal optar per un criteri d'esponjament i de manteniment. A les àrees encara no completes, s'admeten intervencions de colmatació que no han de ser abusives, amb la trama ja existent; igualment, a d'altres indrets, els usos dels quals han quedat inadequats, cal adequar-los a la resta de la trama, requalificant-se mútuament.
- 3) Aquest tractament de l'espai edificable ve complementat en el Pla d'ordenació urbanística municipal per les actuacions previstes en el sistema viari, per la definició dels espais públics i dels equipaments, i per la resolució dels usos i límits de la ciutat, continguda en els plànols d'ordenació.

### **SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ**

#### **Art. 289 - Execució del Pla d'ordenació urbanística municipal**

- 1) En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal i dels plans de millora urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons el MTRLU).
- 2) Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons el MTRLU).
- 3) La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
  - a) Què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
  - b) Què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
  - c) Què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
- 4) La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu (d'ofici o a petició dels particulars interessats), per l'Administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 118 i 119 MTRLU i a l'art. 20 RU.
- 5) En els polígons d'Actuació delimitats en el Pla d'ordenació urbanística municipal es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 122.4 MTRLU i als arts. 26 i 27 RU, o bé quan aquest Pla d'ordenació urbanística municipal expressament ho determini.
- 6) L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 7) En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.
- 8) El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la

imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

#### **Art. 290 - Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat**

- 1) Els polígons d'actuació que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita venen grafiats en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i regulats en les corresponents fitxes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb determinació concreta dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús on es defineixen les següents característiques:
  - a) Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
  - b) Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
  - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.
  - d) Cessions: es determina el règim de cessions que li correspon a cada polígon d'actuació.
  - e) Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'ordenació urbanística municipal determina d'acord amb els previstos pel MTRLU.
  - f) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

### **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LES ZONES**

#### **Art. 291 - Classes de zones**

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

- 1) Nucli antic (clau R1).
- 2) Zona illa oberta (clau R4).
- 3) Zona cases agrupades i en filera (clau R5)
- 4) Zona cases aïllades (clau R6).
- 5) Zona serveis privats (clau A2).

#### **SUBSECCIÓ PRIMERA. NUCLI ANTIC, CLAU R1**

#### **Art. 292 - Definició i subzones**

Aquesta zona comprèn aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

En el Catàleg de bens a protegir que s'incorpora en aquest POUM s'adjunta un conjunt d'edificis o elements arquitectònics situats en aquesta zonificació.

Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint de façana estreta i poca alçada. Es tracta de mantenir

el caràcter i la imatge dels edificis, carrers i places existents, i permetre alhora el procés de renovació i de substitució, excepció feta dels edificis protegits.

El tipus d'ordenació vol el manteniment de l'estructura edificatòria actual, i recuperar el caràcter històric del casc, generalment segons alineació a vial, amb edificació continua entre mitgeres, coincidint en principi, la línia d'edificació amb l'alineació oficial del carrer, segons queda definit en els plànols d'alineacions i rasants. També inclou l'ordenació singular de les edificacions aïllades singulars.

Tots els elements compresos dins d'aquesta zona, ja siguin construccions auxiliars, vegetació o arbrat, situats a l'entorn dels edificis principals, es tractaran sempre amb especial cura, mantenint el caràcter de l'estructura edificatòria actual.

Tot edifici protegit i llistat en el Catàleg de bens a protegir es representa en els plànols d'ordenació amb una trama. D'igual manera, es representen els verds privats que es relacionen amb aquest edifici. En aquelles zones sense edifici protegit, també es delimita, si és el cas, l'àrea edificable i el verd privat.

En el cas d'enderroc de l'edifici, s'haurà de tenir en compte les característiques arquitectòniques de façana, acabats, nombre de plantes, alçada i altres paràmetres de l'edificació primitiva, sempre i quan aquesta no estigui inclosa dins del catàleg de béns a protegir. La fondària edificable en aquests casos serà la menor de: la grafiada als plànols d'ordenació i l'existent.

En funció de les característiques edificatòries, es distingeixen les subzones següents:

Subzona de nucli compacte (Clau R1a).

Subzona de nucli obert (Clau R1b).

#### Art. 293 - Condicions de parcel·lació

NUCLI ANTIC, Zona R1		
Clau	R1a	R1b
Superfície mínima de parcel·la	No es defineix. S'ajusta a l'estructura de la propietat existent al moment de l'aprovació inicial d'aquest document. Totes hauran de tenir accés directe des de les vies d'ús col·lectiu.	
Façana mínima de parcel·la a vial	6 m	No es defineix

#### Art. 294 - Condicions de l'edificació

NUCLI ANTIC, Zona R1		
Clau	R1a	R1b
Subzona	Nucli compacte	Nucli obert
Tipologia d'ordenació	Alineada a vial	Volumetria específica
Densitat:	Màxim un habitatge per parcel·la	Màxim de dos habitatges per parcel·la
Edificabilitat neta	Definida segons plànols d'ordenació	Definit en el pla especial
Edificabilitat auxiliar	No es defineix	10% de la parcel·la
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	Les illes de cases seran totalment edificables a excepció de les que se'ls	Segons plànols d'ordenació

		assenyali una fondària edificable en els plànols d'ordenació	
Fondària màxima edificable		La definida en els plànols d'ordenació, amb un màxim de 15 m	La definida en els plànols d'ordenació
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes		Pb+1 (7,5 m) Construccions auxiliars: Pb (3 m)	Pb+1 (7,5 m) Per a ús de magatzem (8 m)
Distància de separació als llinars	A vial	-	-
	Altres	-	-
Alçada mínima entre forjats	Queden definits per l'Art. 147 -Plantes		
Composició - Estètica	<p>Els colors permesos d'acabat de façana, tancaments i fusteries seran terrossos o blancs o, conforme ordenança regulada per l'ajuntament.</p> <p>Els projectes de les noves construccions estudiaran la integració amb les edificacions tradicionals properes. Hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa a materials, acabaments i composició de façanes.</p> <p>Totes les normes que s'enumeren a continuació i especialment les referides a materials i composició es faran sense menyspreu de la conservació d'edificis, elements o entorns inclosos en el llistat d'elements catalogats d'aquest POUM, i en cas de contradicció de les normes de conservació i les que es descriuen en aquest article, prevaldran les de conservació.</p> <p>La façana principal serà fonamentalment plana (amb el mínim d'elements sortints). Les obertures seran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proporció vertical</li> <li>- Superfície total dels forats &lt; 50% de la superfície total de la façana</li> <li>- Amplada màxima dels forats &lt;2,00 m</li> </ul> <p>Per la presentació de projectes s'exigirà la presentació de façanes acompanyant les dels edificis contigus, si existeixen.</p> <p>Per tal de protegir els edificis inclosos dins de Catàleg de Patrimoni, les cases veïnes, quan edificuin per damunt de l'alçada de les cases protegides, presentaran un estudi de imatge on es justifiqui que la solució adoptada respecta la línia de coronament de la façana de l'edifici protegit, i s'adapta a ell pel que fa a acabats, materials i composició de façanes.</p>		
Elements sortints	Queden definits per l'Art. 149 -Disposició dels cossos sortints.		
Soterranis o semisoterrani	Exclusiu en la projecció de la planta baixa.		

Els edificis principals d'aquesta zona, si és el cas, l'àrea que està protegida i llistada en el Catàleg de bens a protegir d'aquest POUM, ha de mantenir la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sens perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en el catàleg.

Les edificacions existents en la subzona de nucli obert (R1b), anteriors a aquesta normativa i que no compleixin els paràmetres específics per aquesta clau podran continuar mantenint el seu ús i, en cap cas, restaran com a volum o ús disconforme segons les determinacions d'aquest planejament.

**Art. 295 - Condicions d'ús.**

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge ús turístic	Residencial comunitari	Casa de pagès	Establiment de càmping	Establiments hotelers	Apartaments turístics	Activitats restauració	Establiment comercial	Oficines i serveis	Espectacles / recreatiu	Educatiu/ socio-cultural	Sanitari-assistencial	Religiós	Aparcament	Indústria 1a	Indústria 2a	Indústria 3a	Indústria 4a	Magatzem	Celler	Estació de servei	Tinença animals	Edificacions auxiliars
Clau R1a	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	CB	IC	IC	IC	CB	IC	IC	IC	CB
Clau R1b	DM	DM	CB	IC	IC	IC	DM	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	CB	IC	IC	IC	CB	CB	IC	IC	CB

<b>DM</b>	Dominant
<b>CB</b>	Compatible i/o condicionat
<b>IC</b>	Incompatible

(\*)Veure explicació de cada un dels usos en l'Art. 174 -de les presents normes.

- Usos dominants per a la subzona R1a:  
Ús d'habitatge unifamiliar.
- Usos dominants per a la subzona R1b:  
Ús d'habitatge unifamiliar, bifamiliar i hotelers
- Usos compatibles i/o condicionats per a la subzona R1a i R1b:  
 Ús d'aparcament vinculat a l'habitatge.  
 Ús d'edificacions auxiliars vinculat a l'habitatge, incloent instal·lacions pròpies.  
 Ús d'habitatge turístic. L'ajuntament pot regular aquest ús mitjançant una Ordenança específica.  
 Ús de bar, restaurant o similar, limitat a una superfície del 50% del sostre.  
 Ús d'establiment comercial, limitat a una superfície del 50% del sostre.  
 Ús d'oficines i serveis privats en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.  
 Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.  
 Ús sociocultural, docent, esportiu fins a 120 m<sup>2</sup> de superfície útil en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.  
 Ús de magatzem, exclusivament en planta baixa i limitat a una superfície de 120 m<sup>2</sup>, en les modalitats agrícola, comerç i industrial.  
 Ús industrial de 1a categoria compatible amb l'habitatge unifamiliar, en situacions 1, 4, 6 i 7.  
 Els usos compatibles no ocuparan una superfície més gran que la destinada a habitatge, amb un màxim de 200 m<sup>2</sup>. Càrrega de foc limitada a 10 Mcal/m<sup>2</sup>st en edificis amb altres usos i 200 cal/m<sup>2</sup>st en edificis d'ús exclusiu.

SUBSECCIÓ SEGONA. ZONA D'ILLA OBERTA, CLAU R4**Art. 296 - Definició i subzones**

Comprèn aquells sectors de sòl urbà ordenats amb edificació aïllada de caràcter plurifamiliar o d'ordenació per definició volumètrica on l'edificació plurifamiliar i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva. Correspon a les ordenacions obertes de blocs i/o torres, amb espais lliures generalment comunitaris que configuren un front continu de carrer i que es localitzen tant en zones ocupades per l'edificació consolidada com en àrees en transformació, o provinents d'ordenacions anteriors, i com també en zones de nova implantació que el Pla d'ordenació urbanística proposa.

En funció de les característiques edificatòries, es distingeixen les següents subzones:

Subzona de densitat mitjana – Les Colines (Clau R4a)

Subzona de densitat mitjana – Can Milà (Clau R4b)

**Art. 297 - Condicions de parcel·lació**

ILLA OBERTA, Zona R4		
Clau	R4a	R4b
Superfície mínima de parcel·la	Parcel·lació existent	
Façana mínim de parcel·la a vial	façana existent	

**Art. 298 - Condicions de l'edificació**

ILLA OBERTA, Zona R4			
Clau	R4a	R4b	
Subzona	Bloc aïllat		
Tipologia d'ordenació	Volumetria específica		
Densitat màxima	1 habitatge cada 100m <sup>2</sup>	1 habitatge cada 120 m <sup>2</sup>	
Edificabilitat neta	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
Edificabilitat auxiliar	No s'admet	No s'admet	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	50%	65%	
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	Pb+2+sota coberta (10,5 m)	Pb+2+sota coberta (10,5 m)	
Distància de separació als llindars	A vial	Segons documentació gràfica	5 m
	Altres	Segons documentació gràfica	3 m
Alçada mínima entre forjats	Queden definits per l'Art. 147 - Plantes		
Composició - estètica	<p>Per a aquesta zona no es defineixen els tipus de colors per a paraments, fusteries i serralleria, sempre i quan no s'utilitzin colors estridents o extremats o, conforme ordenança regulada per l'ajuntament.</p> <p>La volumetria, buits de façana, materials de façana i tancaments, el tipus de coberta i el seu material serà de lliure elecció, complint amb una composició i proporció que esdevingui adequada i unitària.</p> <p>En l'aspecte de materials cada element, en base a la seva funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga. Utilitzant-se materials propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc.) o imitacions dels mateixos (teula de formigó, etc.)</p>		

Elements sortints	Queden definits per l'Art. 149 -Elements fora de l'alineació de la façana.
Soterranis o semisoterranis	S'admeten

En les situacions urbanes en les quals en els plànols d'ordenació es fixen fronts d'edificació amb l'alineació reculada, la reculada serà obligada i es farà d'acord amb les cotes grafiades en els plànols.

#### Art. 299 - Condicions comunes d'ús

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge ús turístic	Residencial comunitari	Casa de pagès	Establiment de càmping	Establiments hotelers	Apartaments turístics	Activitats restauració	Establiment comercial	Oficines i serveis	Espectacles / recreatiu	Educatiu/ socio-cultural	Sanitari-assistencial	Religiós	Aparcament	Indústria 1a	Indústria 2a	Indústria 3a	Indústria 4a	Magatzem	Celler	Estació de servei	Tinença animals	Edificacions auxiliars
Clau R4a	IC	DM	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R4b	IC	DM	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC

<b>DM</b>	Dominant
<b>CB</b>	Compatible i/o condicionat
<b>IC</b>	Incompatible

(\*)Veure explicació de cada un dels usos en l'article 186 de les presents normes.

- Usos dominants per a la subzona R4a i R4b:

Ús d'habitatge plurifamiliar.

- Usos compatibles i/o condicionats per a la subzona R4a i R4b:

Ús d'aparcament vinculat a l'habitatge.

Ús d'habitatge turístic. L'ajuntament pot regular aquest ús mitjançant una Ordenança específica.

Ús de bar, restaurant o similar, limitat en planta baixa.

Ús d'establiment comercial, limitat en planta baixa.

Ús d'oficines i serveis privats en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3,4, 5 i 8.

Ús sociocultural, docent limitat en planta baixa de superfície útil en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús industrial de 1ª categoria compatible amb l'habitatge unifamiliar, en situacions 1, 4, 6 i 7.

Els usos compatibles no ocuparan una superfície més gran que la destinada a habitatge, amb un màxim de 200 m². Càrrega de foc limitada a 10 Mcal/m²st en edificis amb altres usos i 200 cal/m²st en edificis d'ús exclusiu.

**SUBSECCIÓ TERCERA. ZONA DE CASES AGRUPADES I EN FILERA, CLAU R5****Art. 300 - Definició i subzones**

Comprèn aquells sectors de sòl urbà ordenats amb habitatges unifamiliars i plurifamiliars disposats un al costat de l'altre (entre mitgeres) i alineats al vial o enretirats del front del vial que, en construcció individual o en conjunts (cases agrupades), configuren uns fronts unitaris característics del creixement en filera.

Poden ser:

- Cases agrupades: Habitatges plurifamiliars amb una composició volumètrica unitària, formant un conjunt continu de més de dos habitatges en una única parcel·la, podent-se construir un o més conjunts a cada parcel·la, on l'espai lliure situat al davant i/o al darrera de l'edificació (verd privat) pot ser mancomunat, o privat.
- Cases en filera: Habitatges unifamiliars amb una única vivenda per parcel·la, on pot haver espais lliures davant i/o darrera de l'edificació.

En funció de les característiques edificatòries, es distingeixen les subzones següents:

- Subzona cases en filera Casc (Clau R5a)
- Subzona cases agrupades Can Milà (Clau R5b)
- Subzona cases agrupades Mas Milà (Clau R5c)
- Subzona cases en filera Mas Milà (Clau R5d)
- Subzona cases agrupades Mas Mestre (Clau R5e)

**Art. 301 - Condicions de parcel·lació**

ZONA DE CASES AGRUPADES O EN FILERA Zona R5					
Clau	R5a	R5b <sup>(4)</sup>	R5c	R5d	R5e
Superfície mínima de parcel·la	70 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	La unitat de zona grafiada en els plànols d'ordenació
façana mínim de parcel·la a vial	6 m	-	15 m	8 m	-

**Art. 302 - Condicions de l'edificació**

ZONA DE CASES AGRUPADES O EN FILERA Zona R5					
Clau	R5a	R5b	R5c	R5d	R5e
Subzona	En filera	Agrupades	Agrupades	En filera	Agrupades
Tipologia d'ordenació:	Alineació a vial	Alineació a vial	Alineació a vial	Alineació a vial	Alineació a vial
Edificabilitat neta	Segons volumetria <sup>(1)</sup>	Segons volumetria <sup>(4)</sup>	0,6 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,4 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl amb un màxim de 280 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Edificabilitat auxiliar	No s'admet	No s'admet	No s'admet	No s'admet	No s'admet

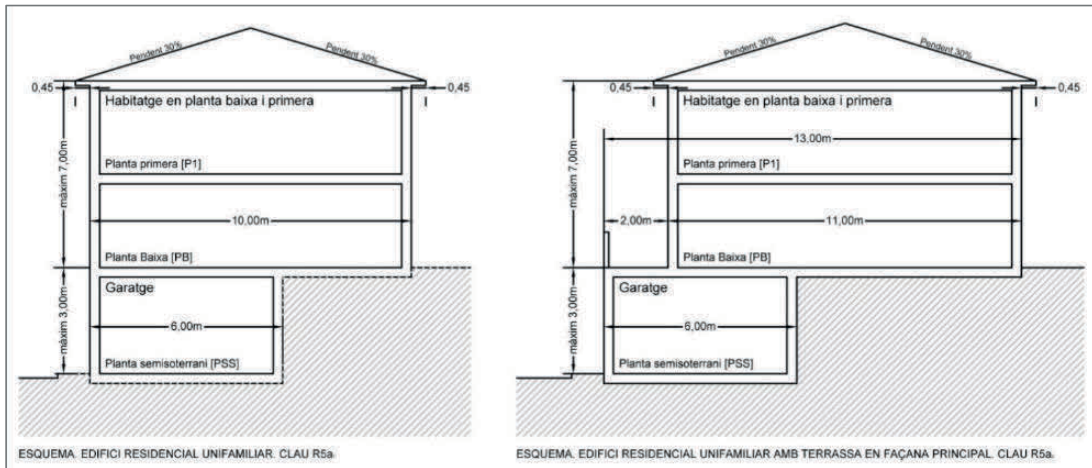
CVE-DOGC-A-21362078-2022

Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	Definida en els plànols d'ordenació	50%	30%	25% amb un màxim de 180 m <sup>2</sup>	25% del total de la parcel·la o del 40% de l'espai d'ús privat
Espai d'ús privat mancomunat	-	No es defineix	25% <sup>(5)</sup>	15% de la unitat de zona <sup>(5)</sup>	40% <sup>(5)</sup>
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	PSS+PB+1 (7,00 m) <sup>(2)</sup> .	Alçada segons plànols d'ordenació PB+1 (7,5 m) PB+2 (10,5 m)	PB+2(10,50 m) L'última planta només es podrà ocupar un 75% de l'ocupació de la planta baixa	PB+1 (7,00 m) <sup>(6)</sup>	PB+1 (7,00 m)
Alçada reguladora edificacions auxiliars	No s'admet	No s'admet	No s'admet	No s'admet	No s'admet
Distància de separació als llindars	A vial	Segons els plànols d'ordenació <sup>(3)</sup> .	5 m.	6 m.	5 m.
	Altres	Segons els plànols d'ordenació	3 m.	3 m.	5 m.
Composició - Estètica	<p>Per a aquesta zona no es defineixen els tipus de colors per a paraments, fusteries i serralleria, sempre i quan no s'utilitzin colors estridents o extremats o, conforme ordenança regulada per l'ajuntament.</p> <p>El conjunt de sòcol, coberta i cos principal, tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.</p> <p>En el cas de la clau R5a la coberta haurà de ser a dues aigües amb una pendent del 30%.</p> <p>Clau R5d la coberta serà inclinada amb una pendent del 30%.</p> <p>Els materials utilitzats seran els propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc.), o imitacions dels mateixos (teula de formigó, etc.).</p> <p>En particular, les parcel·les de Plana Novella i el Nucli les edificacions serà amb materials tradicionals o la seva imitació. Amb coberta inclinada de teula àrab o coberta vegetal. En general colors terrossos o blancs.</p> <p>Els cossos auxiliars tindran un volum i textura anàloga a la de l'edifici principal.</p>				
Elements sortints	Queden definits per l'Art. 149 -Disposició dels cossos sortints.				
Soterranis o Semisoterranis	S'admet. PS: no poden sobrepassar la projecció de la planta baixa. PSS: es pot alinear a vial respectant la línia d'edificació en carrers.				
Edificacions auxiliars	<p>Les construccions auxiliars en el cas que es permetin, han de respectar els límits màxims d'ocupació.</p> <p>No podran envair les franges de separació a les llindes de parcel·la llevat que es tracti d'edificacions alineades a vial en substitució de terres rebaixades.</p> <p>Es permet que, prèvia presentació d'un projecte conjunt, i amb autorització expressa dels dos propietaris, es pugin col·locar adossades als límits de partió, però separats la distància a vial.</p>				

(1) Per al càlcul de la edificabilitat neta no es comptabilitza la planta semisoterrani.

(2) L'alçada es comptabilitzarà des del forjat de la planta baixa, permeten una alçada màxima de 3,00 m en planta semisoterrani destinada exclusivament a garatge. Aquesta s'amidarà des de la vorera fins a sobre del primer forjat, en el punt central de la façana de la parcel·la.

(3) Separació a vial: En el cas de la clau R5a1 la façana seguirà l'alineació a vial; En canvi en la clau R5a2 l'alineació a vial només es realitzarà en planta semisoterrani. En planta baixa es regularà 2,00 m, corresponent a la formació d'una terrassa.



(4) Determinació de la volumetria:

Clau	Sup parcel·la	Sostre màxim	Alçada màxima i núm. de plantes	Nº màxim habitatges
R5b <sub>1</sub>	1.640 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	PB+1 (7,5 m)	8 hab.
R5b <sub>2</sub>	1.638 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	PB+1 (7,5 m)	6 hab.
R5b <sub>3</sub>	2.149 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	PB+1 (7,5 m)	6 hab.
R5b <sub>4</sub>	2.817 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	PB+1 (7,5 m)	8 hab.
R5b <sub>5</sub>	3.289 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>2</sup>	PB+2 (10,5 m)	16 hab.

- (5) Els espais no edificables (marcats a plànol com a [R5c' i R5e'] tindran la funció d'espai enjardinat, pavimentat amb elements permeables.
- (6) L'alçada es comptabilitzarà des del forjat de la planta baixa, permeten una alçada màxima de 3,00m en planta semisoterrani destinada exclusivament a garatge. Aquesta s'amidarà des de la vorera fins a sobre del primer forjat, en el punt central de la façana de la parcel·la.

**Art. 303 - Condicions d'ús**

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge ús turístic	Residencial comunitari	Casa de pagès	Establiment de càmping	Establiments hotelers	Apartaments Turístics	Activitats restauració	Establiment comercial	Oficines i serveis	Espectacles / Recreatiu	Educatiu/ Sòcio-cultural	Sanitar-assistencial	Religió	Aparcament	Indústria 1a	Indústria 2a	Indústria 3a	Indústria 4a	Magatzem	Celler	Estació de servei	Tinença animals	Edificacions auxiliars
Clau R5a	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R5b	DM*	DM	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R5c	DM	DM	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R5d	DM	IC	CB	IC	IC	IC	CB	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R5e	DM*	DM	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC

<b>DM</b>	Dominant
<b>CB</b>	Compatible i/o Condicionat
<b>IC</b>	Incompatible

(\*)Veure explicació de cada un dels usos en l'Art. 174 -de les presents

normes.

- Usos dominants per a la subzona R5a i R5d:

Ús d'habitatge unifamiliar

- Usos dominants per a la subzona R5b, R5c, i R5e:

Ús d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar

- Usos compatibles i/o condicionats:

Ús d'aparcament vinculat a l'habitatge.

Ús d'habitatge turístic. L'ajuntament pot regular aquest ús mitjançant una ordenança específica.

Ús de bar, restaurant o similar, limitat en planta baixa.

Ús comercial fins exclusiu en planta baixa en situacions 1, 2, 4 i 8, i amb un màxim del 10% del total del sostre edificable.

Ús d'oficines i serveis privats en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús sociocultural, docent limitat en planta baixa de superfície útil en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

SUBSECCIÓ QUARTA. ZONA D'ORDENACIONS AÏLLADES, CLAU R6

**Art. 304 - Definició i subzones**

Aquesta zona comprèn aquells sectors de sòl urbà de caràcter residencial de baixa densitat, destinades primordialment a l'edificació de cases unifamiliars aïllades, en forma d'ordenació oberta amb espais lliures de jardí privat a cada parcel·la.

En funció de les característiques edificatòries, es distingeixen les subzones següents:

Subzona cases aïllades el Casc (R6a)

Subzona cases aïllades Plana Novella i Mas Mestre (R6b)

Subzona cases aïllades Can Surià (R6c)

Subzona cases aïllades Les Colines (R6d)

Subzona cases aïllades Mas Milà i Can Milà (R6e)

Subzona cases aïllades Plana Novella (R6f)

**Art. 305 - Condicions de parcel·lació**

ZONA D'ORDENACIÓ AÏLLADES Zona R6						
Clau	R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f
Superfície mínima de parcel·la	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
façana mínim de	15 m	20 m	20 m	15 m	15 m	15 m

parcel·la a vial						
------------------	--	--	--	--	--	--

**Art. 306 - Condicions de l'edificació:**

ZONA D'ORDENACIÓ AÏLLADES Zona R6							
Clau		R6a	R6b	R6c	R6d	R6e	R6f
Tipologia d'ordenació	Edificació aïllada						
Edificabilitat neta		0,55 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,45 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,45 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,50 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,45 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		30%	30%	40%	30%	30%	30%
Espai lliure sense pavimentar		45%	50%	55%	35%	35%	50%
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	Pb+1+sota coberta (7,50 m)						
Distància de separació als llindars	A vial	1 m.	5 m	5 m.	5 m.	5 m.	6 m.
	Altres	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Composició - Estètica	<p>Per a aquesta zona no es defineixen els tipus de colors per a paraments, fusteries i serralleria, sempre i quan no s'utilitzin colors estridents o extremats o, conforme ordenança regulada per l'ajuntament.</p> <p>El conjunt de sòcol, coberta i cos principal, tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre-se amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga.</p> <p>Els materials utilitzats seran els propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc.), o imitacions dels mateixos (teula de formigó, etc.).</p> <p>En particular, les parcel·les de Plana Novella i el Nucli les edificacions seran amb materials tradicionals o la seva imitació. Amb coberta inclinada de teula àrab o coberta vegetal. En general colors terrossos o blancs.</p>						
Soterranis o Semisoterrani	<p>S'admet. PS: no poden sobrepassar la projecció de la planta baixa.</p> <p>PSS: es pot alinear a vial respectant la línia d'edificació en carrers.</p>						

Les parcel·les de la clau R6 que tinguin una façana inferior als 15 m se'ls hi permet la separació de límits de parcel·les veïnes conforma la normativa anterior (NS), essent aquest de 2 m.

## Art. 307 - Condicions d'ús

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge ús turístic	Residencial comunitari	Casa de pagès	Establiment de càmping	Establiments hotelers	Apartaments turístics	Activitats restauració	Establiment comercial	Oficines i serveis	Espectacles / recreatiu	Educatiu/ sòcio-cultural	Sanitari-assistencial	Religió	Aparcament	Indústria 1a	Indústria 2a	Indústria 3a	Indústria 4a	Magatzem	Celler	Estació de servei	Tinença animals	Edificacions auxiliars
Clau R6a	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R6b	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R6c	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R6d	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R6e	DM	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC
Clau R6f	DM	CB	CB	IC	IC	IC	CB	IC	CB	CB	CB	IC	CB	CB	IC	CB	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC	IC

<b>DM</b>	Dominant
<b>CB</b>	Compatible i/o condicionat
<b>IC</b>	Incompatible

(\*)Veure explicació de cada un dels usos en l'Art. 174 - de les presents normes.

- Usos dominants:

Ús d'habitatge unifamiliar

- Usos compatibles i/o condicionats:

Ús d'habitatge bifamiliar en la clau R6f.

Ús d'aparcament vinculat a l'habitatge.

Ús d'habitatge turístic. L'ajuntament pot regular aquest ús mitjançant una Ordenança específica.

Ús de bar, restaurant o similar, limitat en planta baixa.

Ús comercial exclusiu en planta baixa en situacions 1, 2, 4 i 8, i amb un màxim del 10% del total del sostre edificable

Ús d'oficines i serveis privats, limitat al 50% del total del sostre edificable, en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

Ús sociocultural, docent limitat en planta baixa de superfície útil en situacions 1, 2, 3, 4, 5 i 8.

SUBSECCIÓ CINQUENA. ZONA DE SERVEIS PRIVATS, CLAU A2**Art. 308 - Definició i subzones**

Aquesta zona comprèn aquells sòls urbans amb edificació aïllada, destinats a la implantació d'activitats econòmiques diferent de la industrial o la logística, essent d'interès públic o col·lectiu, com és el cas d'usos terciaris, comercials, centre de recerca d'activitats, les relacionades amb el turisme i lúdiques, etc., poden funcionar en règim de propietat privada.

**Art. 309 - Condicions de parcel·lació**

ZONA DE SERVEIS PRIVATS Zona A2/ A2a	
Superfície mínima de parcel·la	Segons el plànol d'ordenació. No es defineix parcel·la mínima. No es permet la divisió de la parcel·la.
façana mínim de parcel·la a vial	No es defineix longitud mínima

**Art. 310 - Condicions de l'edificació:**

ZONA DE SERVEIS PRIVATS Zona A2 / A2a		
Tipologia d'ordenació	Aïllada	
Edificabilitat neta	0,5 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	30% pujant fins al 40% en el cas de que la unitat de zona definida en els plànols d'ordenació tingui una superfície total inferior a 2000 m <sup>2</sup> o el doble de la parcel·la residencial mínima establerta a cada subzona que envolti a aquesta	
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	Pb + 1 (7,5 m)	
Distància de separació als llindars	A vial	5 m.
	Fons	5 m.
	Altres	5 m.
Composició - estètica	El conjunt de sòcol, coberta i cos principal, tindrà una composició unitària. En l'aspecte de materials, cada element, en base a la seva diferent funcionalitat, podrà compondre amb materials diferents, però en cada un d'ells dominarà un únic material i tots ells tindran una textura anàloga. Els materials utilitzats seran els propis del país, prohibint-se expressament tots aquells que siguin clarament aliens (pissarra, etc.), o imitacions dels mateixos (teula de formigó, etc.).	
Soterranis o semisoterrani	S'admet amb línia de la projecció de l'edifici principal	

**Art. 311 - Condicions d'ús**

	Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge ús turístic	Residencial comunitari	Casa de pagès	Establiment de càmping	Establiments hotelers	Apartaments turístics	Activitats restauració	Establiment comercial	Oficines i serveis	Espectacles / recreatiu	Educatiu/ sociocultural	Sanitari-assistencial	Religiós	Aparcament	Indústria 1a	Indústria 2a	Indústria 3a	Indústria 4a	Magatzem	Celler	Estació de servei	Tinença animals	Edificacions auxiliars
Clau A2	CB	CB	IC	DM	IC	IC	DM	IC	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	CB	CB	CB	IC	IC	DM	DM	IC	IC	IC

<b>DM</b>	Dominant
<b>CB</b>	Compatible i/o condicionat
<b>IC</b>	Incompatible

(\*Veure explicació de cada un dels usos en l'Art. 174 -de les presents normes.

- Usos dominants:

- Ús residencial comunitari, hotel en situacions 4, 5, 6, 7, 8 i 9.
- Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.
- Ús restauració en situacions 1, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.
- Ús comercial en situacions 1, 4, 5, 6, 7, 8, i 9.
- Ús oficines i serveis en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.
- Ús espectacles, recreatiu i serveis en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.
- Ús educatiu, sociocultural en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.
- L'aforament màxim en la clau A2a serà de 40 persones com a màxim.

- Usos compatibles:

- Ús d'aparcament vinculat a l'activitat
- Ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.

## **SECCIÓ CINQUENA. SECTORS EN SÒL URBÀ**

### **SUBSECCIÓ PRIMERA: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

El present Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els següents polígons d'actuació urbanística d'ús residencial:

- PAU 01: El Casc
- PAU 02: Urbanització Mas Milà
- PAU 03: Urbanització Plana Novella

## Art. 312 - Polígon d'actuació urbanística núm. 1. EL CASC

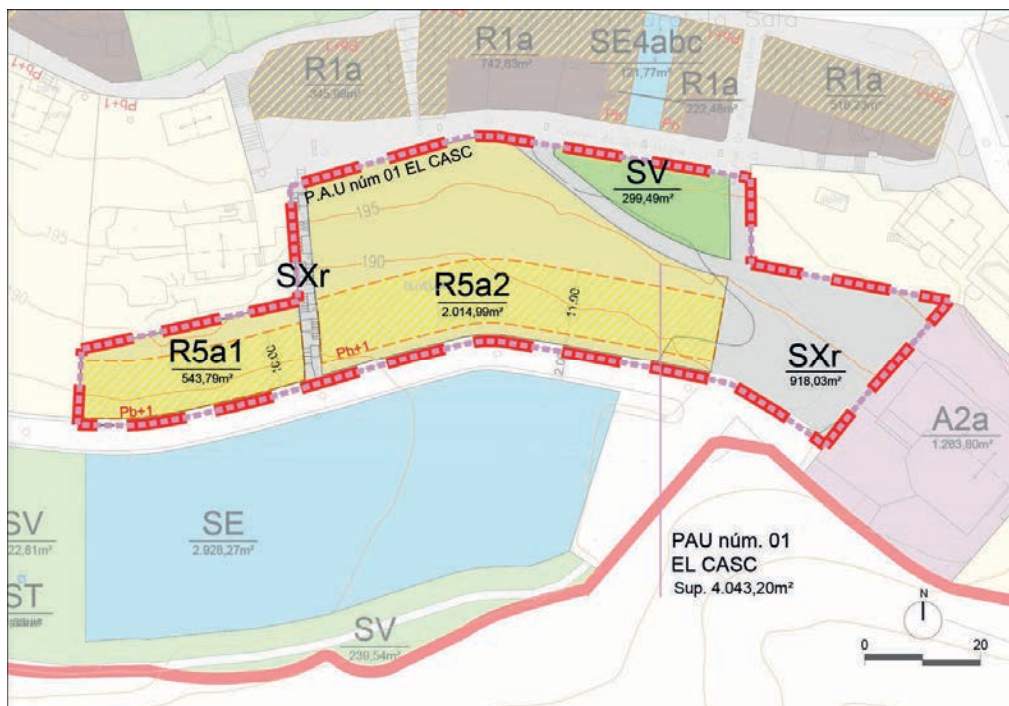
### 1. Objecte

La finalitat d'aquest sector és l'ordenació dels terrenys que conformen l'extrem sud del nucli d'Olivella, mitjançant:

- La transformació de l'àmbit per tal de permetre completar la urbanització i cessió dels vials i espais verds previstos en el POUM, permeten la connexió directa entre la zona sud del nucli d'Olivella amb el centre urbà.
- EL manteniment aproximat de la densitat d'habitatges i edificabilitat actuals.

### 2. Delimitació

El polígon està situat en la zona sud del nucli urbà d'Olivella. Limita al nord amb el carrer Sant Isidre, a l'est i oest amb zona ocupada per habitatges i a sud per la Ronda Sud. El sector es delimita en terrenys sense ocupació en l'actualitat.



### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- 3.1. L'ordenació dibuixada en els plànols que s'adjunta és vinculant.
- 3.2. Serà d'aplicació la regulació de cases agrupades i en filera, subzona cases en filera clau R5a.
- 3.3. En el disseny de les noves edificacions s'utilitzaran volumetries, colors i textures que permetin la integració amb l'entorn.

S'evitaran els colors estrident i molt foscos i els materials de recobriment reflectant.

## 3.4. Paràmetres:

<b>Superfície PAU núm. 01:</b>	<b>4.043,20 m<sup>2</sup></b>	<b>[100,00%]</b>
<b>Sistemes</b>		
Sistemes viaris [SX]	<b>1.184,93 m<sup>2</sup></b>	<b>[29,31%]</b>
Xarxa bàsica local (SX <sub>2</sub> )	266,90 m <sup>2</sup>	[6,60%]
Trànsit restringit prioritat invertida (SX <sub>r</sub> )	918,03 m <sup>2</sup>	[22,71%]
Sistemes d'espais lliures [SV]	<b>299,49 m<sup>2</sup></b>	<b>[7,41%]</b>
<b>Zones</b>		
Zona de Cases agrupades (R5a)	<b>2.558,78 m<sup>2</sup></b>	<b>[63,29%]</b>

## 4. Condicions de gestió i execució

El desenvolupament urbanístic d'aquest polígon d'actuació comportarà la redacció del projecte de reparcel·lació i urbanització corresponent. Els propietaris es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures públics.

El sistema de gestió aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No es preveu reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme TRLU i l'art.66 del D.305/2006.

## 5. Cessions

En l'execució de les determinacions urbanístiques dins del marc d'aquest polígon d'actuació urbanística, s'ha de cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes amb les extensions descrites amb anterioritat.

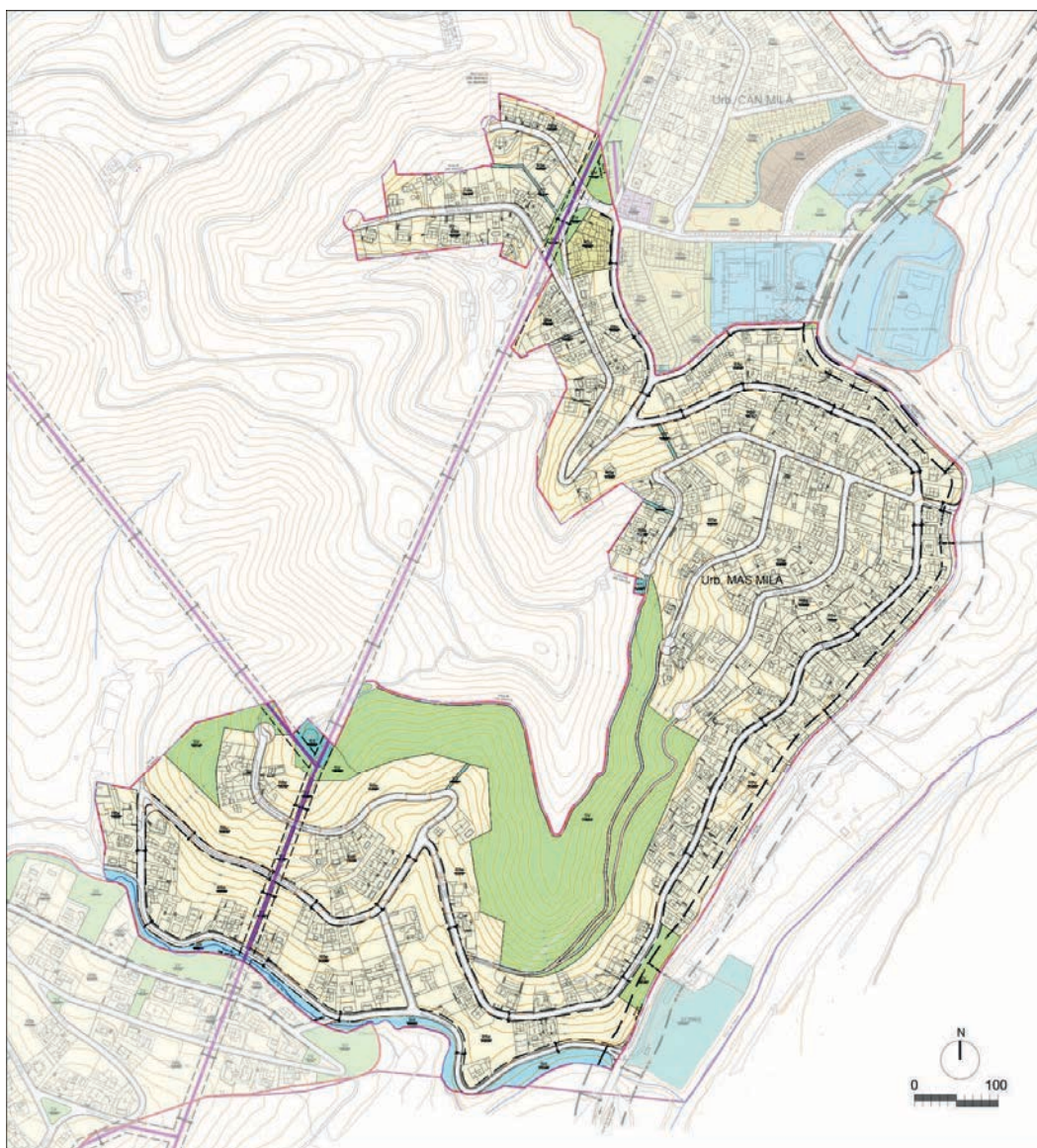
Amb conformitat amb l'article 43 del TRLLU caldrà cedir de forma gratuïta a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

**Art. 313 - Polígon d'actuació urbanística núm. 2. URBANITZACIÓ MAS MILÀ****1. Objecte**

La finalitat d'aquest polígon és el seu desenvolupament urbanístic detallat mitjançant la seva urbanització i reparcel·lació.

**2. Delimitació**

El polígon està situat en sòl urbà no consolidat, es tracta d'un polígon d'actuació de forma irregular. Limita al nord, amb Can Milà i àrees forestals (sòl no urbanitzable), a est i oest amb àrees forestals i al sud amb Mas Mestre i àrees forestals.



### 3. Classificació del sector

3.1. L'ordenació dibuixada en els plànols que s'adjunta és vinculant.

3.2. Paràmetres:

<b>Superfície PAU núm. 2:</b>	<b>468.975,85 m<sup>2</sup></b>	<b>[100,00%]</b>
<b>Sistemes</b>		
Sistemes viaris [SX]	<b>63.122,38 m<sup>2</sup></b>	<b>[13,46%]</b>
Xarxa bàsica local (SX <sub>2</sub> )	62.973,50 m <sup>2</sup>	[13,43%]
Trànsit restringit prioritat invertida (SX <sub>r</sub> )	148,88 m <sup>2</sup>	[0,03%]
Sistemes serveis tècnics [ST]	<b>3.352,67 m<sup>2</sup></b>	<b>[0,71%]</b>

Sistemes hidrogràfic [SH]	<b>8.842,19 m<sup>2</sup></b>	<b>[1,89%]</b>
Sistemes equipaments [SE]	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>[0,00%]</b>
Sistemes d'espais lliures [SV]	<b>74.906,60 m<sup>2</sup></b>	<b>[15,97%]</b>

<b>Zones</b>		
Zona de cases en filera (R5d)	<b>3.242,58 m<sup>2</sup></b>	<b>[0,69%]</b>
Zona d'ordenació aïllades (R6e)	<b>315.509,43 m<sup>2</sup></b>	<b>[67,28%]</b>

#### 4. Condicions de gestió i execució

El desenvolupament urbanístic d'aquest polígon d'actuació comportarà la redacció del projecte de reparcel·lació i urbanització corresponent. Els propietaris es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures públics.

El sistema de gestió aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No es preveu reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme TRLU i l'art.66 del D. 305/2006.

#### 5. Cessions

En l'execució de les determinacions urbanístiques dins del marc d'aquest polígon d'actuació urbanística, s'ha de cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.

### Art. 314 - Polígon d'actuació urbanística núm. 3. URBANITZACIÓ PLANA NOVELLA

#### 1. Objecte

La finalitat d'aquest polígon és el seu desenvolupament urbanístic detallat mitjançant la seva urbanització i reparcel·lació.

## 2. Delimitació

El polígon està situat en sòl urbà no consolidat, concretament en la zona nord de la urbanització de Plana Novella. És tracta d'un polígon d'actuació de forma irregular. Limita al nord, sud i l'est amb àrees d'interès natural (sòl no urbanitzable, a oest amb àrees agrícoles).

## 3. Classificació del sector

3.1. L'ordenació dibuixada en els plànols que s'adjunta és vinculant.

3.2. Paràmetres:



<b>Superfície PAU núm. 3:</b>	<b>392.195,85 m<sup>2</sup></b>	<b>[100,00%]</b>
<b>Sistemes*</b>		
Sistemes viaris [SX]	49.056,04 m <sup>2</sup>	[12,50%]

Xarxa bàsica local (SX <sub>2</sub> )	44.494,39 m <sup>2</sup>	[11,34%]
Trànsit restringit prioritat invertida (SX <sub>r</sub> )	4.561,65 m <sup>2</sup>	[1,16%]
Sistemes serveis tècnics [ST]	<b>2.569,58 m<sup>2</sup></b>	<b>[0,66%]</b>
Sistemes d'equipaments [SE]	<b>7.591,34 m<sup>2</sup></b>	<b>[1,94%]</b>
Sistemes d'espais lliures [SV]	<b>19.741,31 m<sup>2</sup></b>	<b>[5,03%]</b>

<b>Zones</b>		
<b>Zona de cases aïllades (R6f)</b>	<b>4.864,38 m<sup>2</sup></b>	<b>[1,24%]</b>
<b>Zona d'ordenació aïllades (R6b)</b>	<b>308.373,20 m<sup>2</sup></b>	<b>[78,63%]</b>

Caldrà tenir en compte l'obligació de donar compliment als condicionants tècnics relatius al Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge del Massís del Garraf, relatius al tractament dels acabats dels edificis, l'adaptació topogràfica dels volums i la vegetació dels espais públics.

#### 4. Condicions de gestió i execució

El desenvolupament urbanístic d'aquest polígon d'actuació comportarà la redacció del projecte de reparcel·lació i urbanització corresponent. Els propietaris es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures públics.

El sistema de gestió aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No es preveu reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme TRLU i l'art.66 del D. 305/2006.

#### 5. Cessions

En l'execució de les determinacions urbanístiques dins del marc d'aquest polígon d'actuació urbanística, s'ha de cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes.

#### SUBSECCIÓ SEGONA: PLANS ESPECIALS DE MILLORA URBANA(PMU)

El present Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els plans de millora urbana següents:

PMU núm. 01 Mas Mestre

#### **Art. 315 - Pla de millora urbana núm. 1. MAS MESTRE**

##### 1. Objecte

La finalitat del PMU és ordenar i dotar dels serveis bàsics a aquesta zona amb l'objectiu de recollir unes construccions existents que corresponen a un antic restaurant i uns habitatges, com espais vinculats a aquest, en sòl urbà, per a permetre nous usos d'equipaments privats. L'ordenació es preveu a partir d'ordenació segons la clau A2.

La superfície del pla especial de millora urbana és de 17.015,50 m<sup>2</sup>, i el seu àmbit ve definit al plànol d'ordenació.

**2. Delimitació**

El polígon està situat en sòl urbà consolidat, concretament en la urbanització de Mas Mestre. Limita al nord amb zona verda, al sud amb una zona ocupada per habitatges i zona verda a l'est amb una altra zona ocupada per habitatges i a oest amb la Carretera de Mas Mestre.

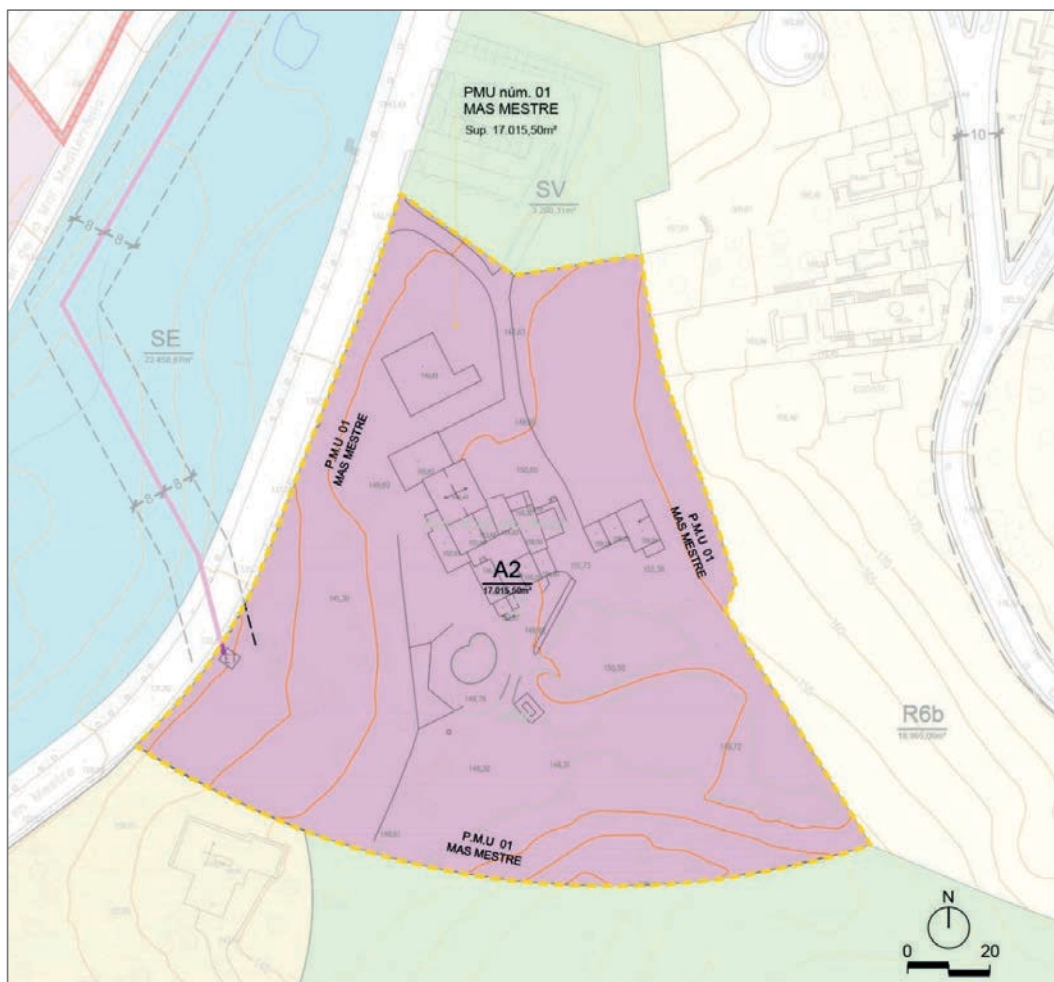
**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

3.1. L'ordenació del sector es concretarà quan s'executi el Pla de millora urbana.

3.2. Serà d'aplicació la regulació de zona de serveis privats, clau A2.

3.3. Paràmetres:

Edificabilitat bruta	<b>0,45 m²sostre/m²de sòl</b>
----------------------	-------------------------------



<b>Superfície PMU núm. 04:</b>	<b>17.015,50 m²</b>	<b>[100,00%]</b>
--------------------------------	---------------------	------------------

<b>Sistemes</b>		
Sistemes viaris [SX]	<b>1.126,13 m<sup>2</sup></b>	<b>[6,62%]</b>
<b>Zones</b>		
Zona de serveis privats (A2)	<b>15.889,37 m<sup>2</sup></b>	<b>[93,38%]</b>

**Condicions d'ús**Usos dominants:

Ús residencial comunitari, hotel en situacions 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

Ús sanitari-assistencial fins a 25 llits en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.

Ús restauració en situacions 1, 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

Ús comercial en situacions 1, 4, 5, 6, 7, 8, i 9.

Ús oficines i serveis en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.

Ús espectacles, recreatiu i serveis en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.

Ús educatiu, socio-cultural en situacions 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9.

Usos compatibles:

Ús d'aparcament vinculat a l'activitat

Ús d'habitatge unifamiliar i bifamiliar

**4. Condicions de gestió i execució**

El desenvolupament urbanístic d'aquest pla de millora comportarà la redacció del projecte de reparcel·lació i urbanització corresponent. Els propietaris es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari.

El sistema de gestió aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No es preveu reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 de la Llei d'urbanisme TRLU i l'art. 66 del D.305/2006.

Dintre del projecte de reparcel·lació caldrà fer la cessió dels vials que serà de 1.126 m<sup>2</sup>.

**5. Cessions d'aprofitament**

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit o el que determini la llei urbanística vigent quan s'executi el pla de millora urbana.

**6. Mesures ambientals**

El pla de millora urbana haurà de donar complements a totes les determinacions recollides en la documentació ambiental

**CAPÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)****SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 316 - Definició, ordenació i tipus**

- 1) El sòl no urbanitzable comprèn aquella part del territori que es caracteritza per mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rústec i té un interès ecològic, paisatgístic o rural.

L'objectiu de la delimitació del sòl no urbanitzable és preservar les condicions naturals del sòl, els seus valors paisatgístics i naturals i llur estructura i funcionalitat. En aquest sòl no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos incompatibles amb la preservació dels seus valors.

- 2) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) estableix les determinacions generals per a l'ordenació del sòl no urbanitzable, sens perjudici del que reguli la legislació sectorial vigent. Es concreta en la regulació directa d'aspectes d'estructura general, edificació i usos del sòl, paisatge, protecció de l'entorn i cursos d'aigua, estructura de la propietat del sòl instal·lacions.
- 3) Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els següents tipus de sòl no urbanitzable:
  - Zona de protecció territorial
    - Agrícola de valor (Clau N2a).
    - Forestal de valor (Clau N2b).
  - Zona de protecció especial
    - Espais naturals i Xarxa Natura 2000 (Clau N3a).
      - a. Subzona agrícola(Clau N3a<sub>1</sub>).
      - b. Subzona forestal (Clau N3a<sub>2</sub>).
    - Parc del Garraf (Clau N3b).
      - c. Subzona d'interès natural (Clau N3b<sub>1</sub>).
      - d. Subzona agrícola (Clau N3b<sub>2</sub>).
    - Geozones (Clau N3c).

#### **Art. 317 - Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable**

Els objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal pel que respecte al sòl no urbanitzable són els següents:

- 1) Preservar els valors naturals i paisatgístics dels espais oberts, llur estructura i funcionalitat.
- 2) Preservar l'explotació agrària i ramadera, especialment en els sòls de producció, així com en els que es poden obtenir millors rendiments.
- 3) Reconduir les processos d'ocupació del territori per l'edificació residencial, prevenint situacions patològiques d'ocupació i urbanització.
- 4) Delimitar i protegir aquells espais oberts que actualment ja estan protegits o definits sectorialment per la legislació ambiental i altres plans o directrius supramunicipals.
- 5) Regular la implantació d'usos o activitats que es permeten en cada tipus de sòl no urbanitzable, de forma que no malmetin els valors a protegir d'acord amb la legislació urbanística, sectorial i territorial.
- 6) Establir criteris sobre característiques i localitzacions adequades per a instal·lacions i usos d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos

sectors de sòl no urbanitzable.

- 7) Contribuir a la valorització econòmica dels espais oberts mitjançant usos compatibles amb la seva preservació.

#### **Art. 318 - Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.

El sòl no urbanitzable qualificat per aquest Pla es regula per les determinacions generals així com per les específiques de cada qualificació, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 319 - Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable**

Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal relatives al sòl no urbanitzable són d'aplicació immediata. Tanmateix, es poden formular Plans especials urbanístics de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural, així com de vies de comunicació i sistemes generals.

#### **Art. 320 - Règim general d'ús del sòl no urbanitzable**

- 1) El règim general d'ús del sòl no urbanitzable és l'establert a l'article 47 del MTRLU.
- 2) És permès en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats en el catàleg de masies i cases rurals als quals es refereixen els articles 47.3 i 50.2 del MTRLU i 55 del RLU, reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb els usos que s'hi contemplan, sens perjudici de les determinacions establertes per a cada tipus de sòl.

El sòl no urbanitzable pot ser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, amb les condicions que s'especifiquen per a cada tipus de sòl. Seran d'interès públic les actuacions definides en l'article 47.4 del MTRLU. L'autorització de les esmentades actuacions, que es tramitarà seguint el procediment fixat per l'article 48 del MTRLU, ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció, amb el qual siguin incompatibles.

- 3) Els usos permesos es regulen específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, i s'ajustaran en tot cas a l'establert a l'article 47 MTRLU.
- 4) Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
  - a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
  - b) Ús comercial de gran superfície.
  - c) Ús d'oficines.
  - d) Ús industrial, amb excepció d'indústries agropecuàries.
  - e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.

- f) Garatges i tallers, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries.
  - g) Abocadors d'escombraries, de runes i de residus industrials (excepte en les zones autoritzades).
- 5) Les activitats extractives no es podran dur a terme en sòl no urbanitzable especialment protegit (Xarxa Natura 2000, PEIN Parc del Garraf). En la resta de sòl no urbanitzable es podran dur a terme sempre que l'avaluació de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial sigui favorable, a més que compleixi amb els requisits de separació del sòl urbà de 1 km i 500 m respecte de qualsevol edificació i que s'incorpori la corresponent declaració d'impacte ambiental i el corresponent programa de restauració aprovat pel Departament de Territori i Sostenibilitat. Excepcionalment, en sòls protegits s'acceptarà l'extracció per part del dret miner en vigor al terme municipal d'Olivella, complint amb els requisits anteriors.
- 6) El sòl no urbanitzable del municipi està subjecte, a tots els efectes, a les regulacions que el planejament territorial vigent li estableix en base a la seva categoria d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, atenent al principi de coherència urbanística.

## **SECCIÓ SEGONA. PRESERVACIÓ DEL PAISATGE**

### **Art. 321 - Criteris generals per preservar el paisatge**

- 1) Aquest Pla assumeix com a propis els objectius i criteris de les Directrius del Paisatge del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, sens perjudici que puguin desenvolupar-se i precisar-se en instruments de major detall.
- 2) Es garantiran les condicions paisatgístiques pròpies del paisatge de la vinya del Penedès i es donarà compliment als següents criteris generals:
  - a) Es conservaran els boscos i arbredes existents.
  - b) Es preservaran els hàbitats de les rieres i dels torrents. Es respectaran les lleres dels torrents, evitant escanyar-los o obstaculitzar-los.
  - c) Es mantindrà, en tot moment, el traçat de la xarxa pública de camins rurals existents, llevat que es redacti el corresponent pla especial i es tramiti la corresponent desafectació del camí. En qualsevol cas, s'evitarà la conversió dels camins en canals de drenatge.
- 3) Per a totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el sòl no urbanitzable que es prevegi tinguin impacte visual és obligat incorporar programes d'adequació paisatgística, a més del preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística exigida pel Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 del paisatge.

### **Art. 322 - Permeabilitat biològica de les infraestructures**

- 1) La implantació de noves infraestructures lineals al territori o la reforma de les ja existents que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que introdueixi mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica.

- 2) Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin la xarxa hídrica (zones de rec o drenatge) o separin dues àrees d'interès natural.
- 3) Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge o escombraries, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.
- 4) S'hauran de respectar les determinacions establertes sobre les infraestructures lineals per les directrius de paisatge del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

**Art. 323 - Condicions del creuament per línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia**

- 1) Les noves línies àrees o soterrades de transport de matèria o d'energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, telecomunicacions, etc.) que hagin de creuar el sòl no urbanitzable, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori i sempre el més allunyades possible dels espais d'interès ecològic.

D'acord amb el que disposa l'article 32 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, la imposició d'obligacions d'ubicació compartida d'infraestructures i recursos associats correspon, en exclusiva, al Ministeri, per la qual cosa l'Ajuntament haurà de sol·licitar prèviament la corresponent resolució al departament ministerial corresponent.

- 2) En les noves torres de línies elèctriques caldrà aplicar el previst al Reial Decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i l'electrocució en línies elèctriques d'alta tensió.
- 3) El traçat de noves línies, i l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació d'un pla especial urbanístic o d'un projecte d'actuació específica, que justifiqui la seva necessitat amb alternatives de traçats que permetin avaluar la solució menys lesiva al medi i al paisatge i les mesures correctores dels impactes ambientals. També es requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes recollits pel Reial Decret legislatiu 1/2008, de l'11 de gener, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
- 4) Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torres que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
- 5) Sempre que sigui tècnicament i econòmicament viable, en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense fragmentar els camps, procurant ocupar aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, sempre el més allunyades possible dels espais d'interès ecològic.

**Art. 324 - Control de la introducció d'espècies invasores**

1. Queda prohibit l'ús de planta exòtica de caràcter ornamental que presenti comportament invasor constatat sobre els ecosistemes naturals del municipi d'Olivella.
2. Es limitarà i controlarà l'extensió del canyar donada la tendència d'aquesta espècie introduïda a estendre's arreu, tot impeding el creixement de la vegetació de ribera autòctona, especialment la associada a rieres i recs.
3. L'Ajuntament podrà regular mitjançant ordenança el llistat d'espècies prohibides d'acord als actuals coneixements científics sobre l'ecologia de les poblacions de flora al·lòctona invasora.
4. Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones.

**Art. 325 - Normes relatives als residus i aigües residuals**

1. En general es prohibeix la deposició o descarrega de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.

2. Productes agroquímics:

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció:

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran, en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Aigües residuals:

Totes les activitats i les edificacions ubicades al terme municipal, independentment de les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment o edificació.

Les aigües residuals de les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable s'han de tractar prèviament a l'abocament mitjançant sistemes de depuració adequats:

- Connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector

proper.

- Depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres biològics o llacunatges amb vegetació, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínims quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.

- Depuració mitjançant fosses sèptiques, dimensionades correctament i amb les característiques tècniques necessàries per assegurar l'adequada estanquitat i el sistema adient de gestió dels residus (buidatge periòdic de fangs), quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors.

### **SECCIÓ TERCERA. USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 326 - Disposicions generals**

- 1) Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i d'usos i obres provisionals s'han d'ajustar als aspectes substantius i formals regulats pels articles 47 al 54 MTRLU.
- 2) 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.
- 3) S'admetran les obres de consolidació de les construccions existents, limitant-se a les construccions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals en vigor o a aquelles que estiguin degudament autoritzades. No s'admetran, les obres de consolidació o de millora de les construccions que mereixin la consideració de fora d'ordenació, d'acord amb l'establert en l'article 108.2 del TRLU.

Aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. Es tindrà en compte que la possibilitat de realitzar construccions en sòl no urbanitzable s'haurà d'ajustar, en qualsevol cas, a les limitacions establertes per la legislació urbanística i pel planejament territorial i urbanístic que sigui d'aplicació, sempre amb criteris restrictius, limitant l'edificació en sòl no urbanitzable a la que es justifiqui com a estrictament imprescindible per als usos admesos.

- 4) Totes les construccions que es projectin tindran materials, acabats i colors terrossos que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- 5) Qualsevol obra d'edificació, nova, de reforma o d'ampliació en finques amb edificis existents i que no sigui de manteniment o conservació, haurà de justificar l'emplaçament proposat, tant a nivell funcional com formal, en relació al conjunt construït. Amb aquesta finalitat els propietaris hauran d'adjuntar a l'expedient administratiu que presentin a l'ajuntament per la tramitació de la llicència, els plànols detallats de les construccions existents i la documentació fotogràfica necessària per avaluar l'estat inicial de les edificacions afectades i la resta de documentació a que fa referència l'art. 48 del MTRLU.
- 6) L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures

necessàries per evitar la degradació de la natura 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 la vegetació. 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. Així mateix, qualsevol activitat desenvolupada en sòl no urbanitzable haurà de complir amb l'establert al mapa de capacitat acústica i el mapa de contaminació lumínica del municipi.

- 7) D'acord amb la disposició transitòria setena del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable legalment implantades i destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la legislació urbanística, resten subjectes al regim de disconformitat que estableix l'article 108.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 8) D'acord amb la disposició transitòria setena del Reglament de la Llei d'urbanisme, els usos comercials no vinculats directa i exclusivament a una activitat agropecuària existent i que hagin estat degudament autoritzats, resten subjectes al regim de disconformitat que estableix l'article 108.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Pel que fa als usos industrials preexistents i degudament autoritzats resten, així mateix, subjectes a aquest regim de disconformitat. Pel que fa als usos comercials o industrials preexistents que no haguessin estat degudament autoritzats, es consideraran fora d'ordenació, sempre que hagi prescrit la infracció urbanística.
- 9) D'acord amb l'apartat 7 de l'article 47 del MTRLU, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures corresponents.

#### **Art. 327 - Usos i construccions d'utilitat pública**

- 1) Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en els articles 47 i 48 del MTRLU i segons el que estableixen les determinacions específiques per a zona.
- 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 Territorial d'Urbanisme, d'acord amb el MTRLU.
- 3) Per a l'autorització de construccions d'utilitat pública i interès social, s'haurà de tramitar un projecte d'actuació específica mitjançant el procediment legalment establert. Es requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic quan per causa de la dimensió de la proposta d'actuació, de la seva afectació sobre el medi agro-forestal, o d'una previsió d'execució dilatada en el temps, pugui ser aconsellable. Així mateix, caldrà requerir la tramitació d'un pla especial quan així ho exigeixi la legislació urbanística vigent.

#### **Art. 328 - Habitatge familiar**

- 1) Són admesos els habitatges familiars en aquelles construccions incloses en el Catàleg de

masies i cases rurals, respecte les quals s'hagi establert normativament i de forma expressa l'admissió de l'ús d'habitatge.

- 2) També seran admeses, si les determinacions específiques de cada zona no indiquen el contrari, les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència l'art. 47.6.a) del MTRLU.
- 3) Caldrà acreditar la seva necessitat amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació. I s'haurà de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.
- 4) S'admetrà un únic habitatge per finca, sempre i quan estigui degudament acreditada la seva vinculació amb una explotació rústica i compleixi amb els requisits de la normativa vigent. S'admetrà el desdoblament d'un programa d'habitatge familiar preexistent, només, en aquelles construccions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte les quals s'hagin establert explícitament la possibilitat de divisió en més d'un habitatge, amb divisió horitzontal o sense, sens perjudici, en tots els casos, de considerar la finca com a indivisible a tots els efectes.
- 5) En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment de l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.
- 6) Les noves construccions i les reformades o ampliacions hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran al tipus tradicional del lloc.
- 7) Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7,5 m, corresponents a planta baixa i planta pis primer i sotacoberta; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa. Les construccions d'habitatge en sòl no urbanitzable, no podran tenir una superfície superior a 250 m<sup>2</sup> construïts.
- 8) Les cobertes no superaran el 30% de pendent, i seran de teula àrab o romana de colors de la gamma terrosa.
- 9) Les noves edificacions se separaran un mínim de 10 m dels camins públics i 10 m dels límits de propietats veïnes.
- 10) Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
- 11) Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu, ni que puguin originar cap planta de soterrani al descobert en més d'1 m d'alçada en qualsevol punt. En qualsevol cas l'alçada màxima de l'edifici es mesurarà des de la cota del terreny resultant i inclourà la part de la planta soterrani que pugui ser aparent.

12) Els materials d'acabat de façana seran:

D'ús prohibit:

- a) Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosc.
- b) Resten així mateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.

D'ús recomanat:

- a) Pedra natural, acabats de façana de color clar encalats o en la gamma terrosa clara, cobertes de teula àrab de color tradicional.

**Art. 329 - Hípiques i construccions ramaderes**

- 1) Les distàncies d'ubicació de les hípiques i construccions ramaderes es troben regulades pel compliment de la normativa sectorial (Ordre de 7 d'abril de 1994, sobre regulació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines; Reial Decret 324/2000, de 3 de març, pel que s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines; Reial Decret 1547/2004, de 15 de juny, pel que s'estableixen les normes d'ordenació de les explotacions cunícoles; Reial Decret 804/2011, de 10 de juny pel qual es regula la ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí i Real Decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn)
- 2) La superfície de les instal·lacions hípiques i alçada màxima restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa vigent, amb una superfície màxima de l'1'5% de la superfície de la finca amb una qualificació urbanística on s'admeti aquest ús, sense superar en cap cas una superfície construïda màxima de 500 m<sup>2</sup>. Es limitarà l'alçada de les edificacions a planta baixa.
- 3) L'alçada màxima de les construccions ramaderes restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa urbanística vigent, limitant la superfície construïda a un màxim del 10% de la superfície de la finca amb una qualificació urbanística on les edificacions ramaderes hi siguin admeses, sense superar en cap cas una superfície construïda màxima de 4.000 m<sup>2</sup>. Es limitarà l'alçada de les edificacions de planta baixa i pis (7,5 m).
- 4) No es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència i totes hauran de complir les següents condicions:
- 5) Es situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Paisatgísticament, es situaran en llocs que no comportin un impacte visual negatiu a l'entorn.
- 6) Només es permet que siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
- 7) Caldrà acreditar una propietat mínima de 3 ha o bé d'1,5 ha quan l'activitat estigui vinculada a un habitatge inclòs en el Catàleg de masies i cases rurals del municipi. En ambdós supòsits s'acceptarà que la finca sigui discontinua i indivisible, sempre que quedi inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

- 8) Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
- 9) En l'expedient d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el corresponent programa de gestió de dejeccions en les activitats ramaderes.
- 10) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
- 11) Les tanques seran de fusta o metàl·liques amb colors d'acabat de la gamma terrosa i mate, quedant prohibit qualsevol solució de tanques opaques. S'admeten també altres materials, si s'apantallen, amb una plantació de vegetació perimetral amb espècies pròpies del Garraf. Les tanques hauran de ser preferentment ecològiques, i hauran de permetre el pas de fauna, en cas que no sigui possible s'haurà de justificar.
- 12) En cas de clausura de l'activitat seran enderrocades o desmantellades les instal·lacions i construccions i el terreny serà restaurat d'acord amb les condicions naturals de l'entorn, llevat que les instal·lacions es destinin, sense solució de continuïtat, a altres usos admissibles en la zona.

#### **Art. 330 - Magatzems agrícoles**

- 1) Els nous magatzems en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, hauran de complir les següents condicions:
  - a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
  - b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 ha de terres de conreu en una única extensió.
  - c) Es podran reutilitzar les construccions de magatzems agrícoles per a altres usos admissibles en la zona, prohibint-se, en tot cas, el manteniment de les construccions en desús.
- 2) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- 3) La superfície, alçada màxima i llargada dels magatzems agrícoles restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa urbanística vigent. Es limitarà la superfície construïda màxima a l'1'5% de la superfície de conreu agrícola existent en la finca amb una qualificació urbanística

on els magatzems agrícoles hi siguin admesos, amb un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Es limitarà l'alçada de les edificacions a planta baixa.

- 4) Es construiran sempre que sigui possible annexos a l'habitatge o construcció principal, conformant un únic conjunt arquitectònic.
- 5) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
- 6) En cas de clausura de l'activitat seran enderrocades o desmantellades les instal·lacions i construccions i el terreny serà restaurat d'acord amb les condicions naturals de l'entorn, llevat que les instal·lacions es destinin, sense solució de continuïtat, a altres usos admissibles en la zona.

#### **Art. 331 - Cellers**

- 1) Els nous cellers en sòl no urbanitzable construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, sens perjudici d'allò que aquest POUM determini per a cada zona, hauran d'acomplir amb l'article 47.6 del TRLU.
- 2) Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- 3) Cal acreditar una propietat mínima de 3 ha de terres de conreu en una única extensió. En aquells casos que els cellers estiguin vinculats a un habitatge inclòs en el Catàleg de masies i cases rurals del municipi, només caldrà acreditar la propietat d'1,5 ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- 4) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de la finca.
- 5) La superfície i alçada màxima dels cellers, així com el dipòsit restaran justificades pel projecte tècnic d'acord amb la normativa urbanística vigent. Es limita la superfície construïda màxima sobre la rasant del terreny modificat al 5% de la superfície de conreu de vinya existent en la finca amb una qualificació urbanística on l'edificació de cellers hi sigui admesa, sense superar en cap cas una superfície màxima sobre rasant de 4.000 m<sup>2</sup>. Es limita l'alçada màxima de l'edificació a planta baixa, amb l'admissió de plantes soterrani, no aparents exteriorment en cap de les seves façanes, amb una ocupació en planta no superior a la màxima admissible sobre rasant. En el cas de que la planta soterrani depassi la projecció vertical de la planta baixa, caldria

obligar a fer un tractament de la coberta del soterrani que s'integri adequadament amb el paisatge, en continuïtat amb el terreny de l'entorn.

6) Els materials d'acabat de façana seran:

a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.

b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

7) En els cellers de criança, els soterranis hauran de seguir els paràmetres regulats en l'apartat 5 d'aquest mateix article, mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.

8) Els nous cellers hauran de complir com a mínim amb els següents criteris d'integració paisatgística:

- i) Les tines de fermentació hauran d'integrar-se en el conjunt arquitectònic del celler mitjançant semisoterrament, construcció sota cobert o apantallament.
- ii) S'utilitzarà una gamma cromàtica integrada amb l'entorn, de tons ocres o terrosos. S'evitaran els colors brillants o els materials reflectants.
- iii) La senyalització i publicitat s'ajustarà als criteris establerts a l'apartat de tanques en sòl no urbanitzable.

### **Art. 332 - Casetes d'eines**

1) S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar estris del camp i protegir als treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge.

2) La superfície i alçada màxima de les casetes d'eines restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa vigent. Es limità a una superfície màxima de 10m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 3,5 m fins al carener. La forma i cromatisme hauran d'integrar-los en el paisatge dels voltants. Es podrà construir als límits de finca.

3) Els materials d'acabat de façana seran:

a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.

b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

**Art. 333 - Establiment de turisme rural i habitatge d'ús turístic**

- 1) Els establiment de turisme rural, en qualsevol de les seves modalitats, i els habitatges d'ús turístic, únicament seran admesos en edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, en les quals l'ús d'habitatge fos preexistent, sempre que es compleixin les determinacions vigents per a establiments turístics i habitatges d'ús turístic, a més de les assenyalades en aquest POUM. No s'admetrà, en cap cas, en edificacions no catalogades, ni en edificacions de nova construcció.
- 2) Aquesta modalitat d'allotjament turístic té la finalitat de promoure els recursos turístics d'aquestes construccions en sòl no urbanitzable, actuació necessària per millorar les rendes de les famílies que viuen al medi rural.
- 3) Per tal de preservar l'entorn natural i arquitectònic de la seva zona d'ubicació, s'exigeix una completa integració de l'establiment en el medi rural. Es permet la rehabilitació i conservació d'edificacions ja existents, però no es permeten per a aquest fi les noves construccions, per la qual cosa caldrà que l'edificació estigui inclosa al Catàleg de masies al que es refereix l'art. 50.2 del TRLU, o al pla especial establert a l'art. 67.1 del MTRLU.
- 4) En sòl no urbanitzable, es defineixen dos grups segons el grau de relació de l'usuari amb els habitants del món rural:
  - a) Masia: S'entén per masia l'habitatge unifamiliar fora de nucli que, d'acord amb les característiques tècniques que s'estableixen en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, es destina a la prestació del servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, esmorzar, d'acord amb els requisits següents:
    - i. La persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament a l'establiment.
    - ii. Tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places, i una capacitat màxima de quinze places, distribuïdes en habitacions dormitori d'una, dues, tres o quatre places.
  - b) Masoveria: S'entén per masoveria aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població, que es lloga en règim de casa sencera, d'acord amb les característiques tècniques que s'estableix en el Decret 159/2012, de 20 de novembre i d'acord amb els requisits següents:
    - i. La persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament o bé a la mateixa comarca o bé als municipis limítrofs de la comarca.
    - ii. Han de tenir una capacitat mínima de quatre places i una capacitat màxima de quinze places. Han de disposar almenys de dues habitacions dormitori de dues o més places cadascuna. La resta de places es poden distribuir en habitacions dormitori que en cap

cas poden ser de més de tres places.

Sens perjudici del que estableix aquest apartat, les masoveries poden tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places sempre que es trobi dins d'un conjunt d'establiments de turisme rural del mateix titular situats en la mateixa finca amb un mínim de dos allotjaments i quatre places en total.

- 5) S'exclou d'aquesta modalitat l'allotjament en pisos, considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes, en règim de propietat horitzontal.
- 6) Qualsevol modificació de la capacitat, del nombre d'habitacions o de qualsevol altre element estructural de l'allotjament, ha de respectar la tipologia de l'habitatge.

#### **Art. 334 - Restaurant**

- 1) Amb la finalitat de promoure els recursos turístics de les construccions en sòl no urbanitzable, actuació necessària per millorar les rendes de les famílies que viuen al medi rural, es podran autoritzar, en les edificacions concretes que així ho indiqui el catàleg de masies i cases rurals, l'ús de restaurant d'acord amb l'article 55.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sempre que es compleixin les determinacions establertes a la normativa sectorial vigent i a tot allò regulat en aquest POUM. En cap cas, no s'admetrà l'ús de restaurants en edificacions no catalogades, ni en edificacions de nova construcció.
- 2) L'ús està limitat a un aforament màxim de 120 places sempre i quan el pla especial urbanístic que s'haurà de redactar d'acord amb tot allò establert a l'art. 67.1 del MTRLU. no limiti d'una altra manera més restrictiva.
- 3) Per tal de preservar l'entorn natural i arquitectònic de la seva zona d'ubicació, s'exigeix una completa integració de l'establiment en el medi rural. Es permet la rehabilitació i conservació d'edificacions ja existents, però no es permeten per a aquest fi les noves construccions, per la qual cosa caldrà que l'edificació estigui inclosa al Catàleg de masies.
- 4) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.

#### **Art. 335 - Allotjament temporal de treballadors agrícoles**

- 1) L'ús d'allotjament temporal de treballadors agrícoles es podrà autoritzar en sòl no urbanitzable si les determinacions específiques de cada zona no indiquen el contrari, sempre que es

compleixin les determinacions establertes per les normatives sectorials vigents i per aquest POUM, i estiguin associats a una explotació rústica directament i justificadament, d'acord amb la normativa vigent.

- 2) Aquesta modalitat d'allotjament té la finalitat de donar compliment als paràmetres establerts pels Departaments de Treball i pel Departament d'Agricultura, els quals exigeixen que els treballadors provinents d'altres zones, que venen a realitzar unes tasques que es desenvolupen en períodes de temps concret, disposin d'unes estances per habitar.
- 3) Les edificacions on es podrà admetre aquest ús hauran de complir les condicions següents:
  - a) Seran construccions existents en les quals s'admetran les obres de reforma, rehabilitació i ampliació per tal de destinar-les a aquest ús, sempre i quan es compleixi la normativa establerta per cada zona.
  - b) Que el titular de l'allotjament temporal obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària, ramadera o forestal.
- c) Les estances destinades a aquest ús, en cap cas podran constituir-se com a habitatges independents, ni podran ser ocupats permanentment.
- d) En el cas de noves construccions, caldrà complir l'establert al MTRLU.
- 4) Els materials d'acabat de façana seran:
  - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semicilíndrica o tubular.
  - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

#### **Art. 336 - Hivernacles**

- 1) L'alçada màxima dels hivernacles restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa urbanística vigent.
- 2) El percentatge d'ocupació màxima de l'hivernacle serà el 50% de la superfície de la finca.
- 3) No es permet la seva ubicació a menys de 3 m dels camins existents i als límits de finca haurà d'ésser la necessària per tal d'evitar que es produeixin ombra a d'altres possibles vivers i hivernacles.
- 4) Els hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.
- 5) En el cas de cessament de l'activitat de conreu agrícola protegit, serà obligatori el

desmantellament de la totalitat de la instal·lació i la restauració del sòl.

#### **Art. 337 - Coberts o zones porxades**

- 1) Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:
  - a) Les construccions es podran situar annexes a l'habitatge rural de la mateixa finca.
  - b) La superfície, alçada màxima i llargada dels coberts restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb la normativa urbanística vigent. Es limitarà la superfície construïda màxima a l'1,5% de la superfície de conreu agrícola existent en la finca amb una qualificació urbanística on els coberts hi siguin admesos, amb un màxim de 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Es limitarà l'alçada de les edificacions a planta baixa. Es computarà el 100% de la superfície dels coberts.
- 2) No s'admetran altres coberts que els destinats a l'activitat agropecuària, essent d'aplicació els paràmetres establerts en relació als magatzems agrícoles.

#### **Art. 338 - Equipaments col·lectius**

- 1) Comprenen els equipaments que requereixin de forma ineludible situar-se en el medi natural per raons funcionals i, per tant, no s'admetran en el sòl no urbanitzable aquells equipaments compatibles amb els usos urbans.
- 2) Classificació. Els sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i altres serveis sobre ells en sòl no urbanitzable, es classifiquen en el següents tipus:
  - a. Esportiu i recreatiu: Edificacions i instal·lacions esportives, campaments, centres d'esbarjo, balnearis, centres turístics no residencials, d'interès públic o social, i serveis annexos.
  - b. Cementiri: Cementiris.Excepcionalment es permet l'equipament o serveis comunitaris en edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, on l'ús estigui admès explícitament.

### **SECCIÓ QUARTA. ELEMENTS DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 339 - Elements bàsics del territori**

Aquest Pla defineix els elements bàsics que configuren la fesomia del sòl no urbanitzable i estableix la compatibilitat d'usos i instal·lacions amb els mateixos. Aquests elements són:

- Camins rurals
- Finques i parcel·les
- Conreus
- Fonts
- Tanques, murs i marges
- Arbres i vegetació Miradors i itineraris

**Art. 340 - Camins rurals**

- 1) S'haurà de conservar en la seva integritat i millorar el manteniment de l'actual xarxa de camins rurals.
- 2) L'actual xarxa de camins s'entén que ve definida en els plànols de zonificació de sòl i es complementa en tots aquells camins que es reflecteixen en el plànol de cadastre.
- 3) Es permet l'obertura nous camins, vies rurals i pistes forestals només en els casos i amb les característiques que es preveuen en les diferents categories de sòl no urbanitzable.
- 4) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
- 5) Són camins rurals del terme municipal tots aquells, el recorregut dels quals, total o parcialment, està situat dins el terme municipal, i estan recollits en el Pla d'ordenació urbanística municipal i/o en el cadastre. És competència de l'Ajuntament la policia de camins rurals, sigui quina sigui la seva naturalesa i titularitat. La funció de policia de camins comprèn les facultats necessàries per a mantenir-los nets, expeditos i en condicions de servir a la seva finalitat.
- 6) Els camins rurals són veïnals quan són d'ús públic, i de fruïts quan només són usats per propietaris de finques determinades o compreses a un determinat sector. A més, en el plànol d'ordenació s'estableixen els camins considerats com a bàsics.
- 7) L'amplada dels camins rurals, si no es desprèn altra cosa de documents fefaents, serà 6 m pels camins veïnals i de 4 m pels de fruïts.
- 8) Per tal de garantir la seguretat del trànsit s'estableixen que les noves plantacions d'elements de conreu hauran de respectar les següents distàncies mesurades des de l'eix del camí:
  - a) 4 m, quan els camps adjacents siguin erms o estiguin conreats amb conreu anual.
  - b) 7 m, en cultiu permanent disposat en línia de plantació transversal, és a dir, amb línia perpendicular al camí.
  - c) 6 m, en cultiu permanent disposat en línia de plantació longitudinal. S'entén aquesta quan l'alineació de la plantació sigui paral·lela al camí.
- 9) Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda del camí, són de 4 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 3,5 m, en la resta, amidats respecte l'eix del camí. En aquesta franja de protecció no és podrà col·locar cap element fix: tanques, pals d'instal·lacions, etc.
- 10) Els propietaris confrontants als camins rurals tenen l'obligació de mantenir-los en bon estat d'ús i denunciar qualsevol acte individual o col·lectiu que dificulti el pas normal i pacífic per tots els punts.
- 11) L'establiment, modificació o repoblació dels conreus permanents o la plantació d'espècies arbòries a les finques adjacents als camins veïnals estarà subjecte a llicència.
- 12) També estarà subjecte a llicència la construcció d'instal·lacions i construccions de tota mena,

així com els moviments de terres que es facin en aquestes finques, sens perjudici d'allò que disposen les disposicions generals en matèria de llicències urbanístiques.

13) En aquestes llicències es tindrà especialment en compte:

- a) L'àmbit d'actuació comptat des del centre del camí.
- b) Els talussos que s'hauran de deixar.
- c) La incidència en el curs de les aigües.

#### **Art. 341 - Parcel·lacions mínimes**

- 1) Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191 del TRLU o la normativa vigent.
- 2) Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les situacions següents:
  - a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188.e del MTRLU i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990, o d'altres concordants.
  - b) Només podran autoritzar-se segregacions inferiors a les unitats mínimes quan s'incorporin a finques confrontants. La resta de la finca matriu no podrà tenir una superfície inferior a la unitat mínima de conreu o forestal que correspongui. En tot cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.
  - c) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
  - d) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.
- 3) Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal com es disposa en l'article 184 MTRLU.
- 4) Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.
- 5) Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i estructura de les parcel·lacions agràries i forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Art. 342 - Conreus i fonts**

- 1) Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials

que es redactin per a la protecció de conreus i espais forestals.

- 2) Les fonts i deus naturals existents i els seus entorns es consideraran zones protegides i hauran de mantenir la seva estructura i bon funcionament. Per a la definició de la ubicació i grau de protecció es redactarà un catàleg d'aquestes. Mentre no es disposi d'aquest catàleg, es pot emprar el plànol d'Espais d'Interès Natural, en el qual s'ubiquen les fonts, pous i deus de les que es té coneixement i que caldria protegir.

#### **Art. 343 - Tanques**

- 1) Les tanques de les finques es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
- 2) En cas que la tanca segueixi l'alineació d'un camí públic, qualsevol punt d'aquesta estarà a 4 m de l'eix del camí, en els camins de la xarxa bàsica, i 3,5 m, en la resta com a mínim, de l'eix del camí. A no ser que les regulacions específiques de cada categoria de sòl especifiquin el contrari, les tanques no podran ser massisses, garantint la possibilitat de pas de la fauna autòctona, llevat que excepcionalment, es justifiqui la necessitat de restringir-ne el pas en determinats àmbits. Caldrà evitar les tanques opaques, inclús les vegetals, per tal de reduir l'impacte visual.
- 3) Queda prohibit la instal·lació en la xarxa de camins en sòl no urbanitzable, qualsevol tipus de cartell o element publicitari, sens perjudici de la possibilitat d'instal·lació dels rètols indicatius que siguin necessaris.
- 4) En tots els casos, caldrà justificar la necessitat de la col·locació de la tanca.

### **SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 344 - Classes de zones**

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

- Zones de protecció territorial (Clau N2).
  - o Subzona de sòl agrícola de valor (Clau N2a)
  - o Subzona de sòl forestal de valor (Clau N2b)
- Zones de protecció especial (Clau N3)
  - o Subzona d'espai naturals i Xarxa Natura 2000 (Clau N3a)
  - o Subzona de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf (Clau N3b)
  - o Subzona de protecció d'espais d'interès geològic, geozones (Clau N3c)

SUBSECCIÓ PRIMERA. ZONES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (CLAU N2)

SUBZONA DE SÒL AGRÍCOLA DE VALOR (CLAU N2a)

**Art. 345 - Definició**

Comprèn els sòls no urbanitzables vinculats avui a un procés de producció agrícola, així com aquells que, veïns o semblants als anteriors, poden tenir un destí final agrícola, en funció tant de la seva morfologia com de la qualitat del sòl.

El reconeixement d'aquest valor agrícola passa per la preservació d'aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, d'alguna manera, vinculat a la pròpia producció agrícola, tenint en compte la conservació del mosaic agroforestal.

**Art. 346 - Segregacions**

No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu; a Olivella: 3 ha de secà i 1 ha de regadiu.

**Art. 347 - Usos i construccions admesos**

- 1) Usos i construccions admesos:
  - a) En general es permeten els usos agrícoles i els usos vinculats amb aquests. Aquestes activitats s'hauran de desenvolupar sense danyar de forma irreversible el sòl, l'aigua, la vegetació o el paisatge del municipi. Sempre s'hauran de tenir en consideració allò establert a la SECCIÓ SISENA, moviments de terres en SNU.
  - b) No es permet l'agricultura intensiva sota hivernacle.
  - c) S'admeten les construccions i activitats següents, sempre que estiguin vinculats a l'activitat agrícola:
    - Habitatge familiar.
    - Cellers o altres construccions pròpies de l'activitat agrícola destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes que s'hagin originat en la mateixa unitat d'explotació on s'ha de situar la construcció.
    - Magatzem agrícola.
    - Casetes d'eines
    - Allotjament temporal de treballadors agrícoles.
  - d) S'admeten els establiments de turisme rural i els restaurants, en construccions existents incloses al Catàleg de masies i cases rurals, per a les quals la fitxa individualitzada del Catàleg admeti aquests usos.
  - e) S'admeten les activitats o equipaments d'interès públic quan es pugui justificar que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent.

**SUBZONA DE SÒL FORESTAL DE VALOR (CLAU N2b)****Art. 348 - Definició**

- 1) Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, paisatgístiques o de connectivitat, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.
- 2) Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica aplicable queden subjectes a les determinacions d'aquest POUM.
- 3) La destinació de terrenys, en virtut d'aquest POUM a sòl d'interès ecològic i connector no requereix necessàriament la titularitat pública.

**Art. 349 - Segregacions**

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determini la normativa vigent.

**Art. 350 - Usos i construccions admesos**

- 1) S'admeten els usos, construccions i activitats següents:
  - a) En general es permet l'ús forestal i les activitats i noves edificacions vinculades amb aquest ús. Es prohibeix la tala d'arbrat, excepte quan tingui com a objectiu el condicionament, sanejament o millora de la vegetació existent.
  - b) Les activitats de conservació i millora del medi natural. En el seu cas, les revegetacions es portaran a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibeix la plantació d'espècies invasores o que puguin alterar l'equilibri ecològic de la vegetació autòctona.
  - c) L'educació ambiental i activitats d'oci a l'aire lliure, sempre que es realitzin de forma que no malmeti la vegetació i no causi molèsties a la fauna. Es prohibeix la circulació de qualsevol vehicle motoritzat fora dels camins existents, restant prohibida la circulació amb motocicletes i vehicles ATV o "quads".
  - d) Els establiments de càmping, mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic que s'haurà d'ajustar a les condicions establertes a l'article 236 d'aquesta normativa.
  - e) Les activitats o equipaments d'interès públic que de forma justificada s'hagin d'emplaçar necessàriament en el medi rural, s'admetran únicament en el supòsit que no comportin cap alteració significativa de les condicions naturals del sòl forestal d'interès comunitari. Per a la implantació d'aquestes activitats no s'admetrà en cap cas la desforestació, ni la realització de moviments de terres. Únicament s'admetran activitats a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes i imprescindibles. Caldrà restablir el medi al seu estat original en el moment que cessi l'activitat
- 2) No es permet l'obertura de nous camins ni l'asfaltat dels existents.

**SUBSECCIÓ SEGONA: ZONES DE PROTECCIÓ ESPECIAL (CLAU N3)****SUBZONA D'ESPais NATURALs I XARXA NATURA 2000 (CLAU N3a)****Art. 351 - Definició**

- 1) Comprèn el sòl no urbanitzable situat dins de la zona de Protecció d'espais de la Xarxa Natura 2000 que està integrada pels terrenys que han d'ésser objecte d'especial protecció perquè estan inclosos en la Xarxa Natura 2000. Aquests espais comprenen zones especials de conservació (ZEC) i zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA).
- 2) Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica aplicable queden subjectes a les determinacions d'aquest POUM que es desenvolupin en el mateix àmbit, essent la més restrictiva la que s'apliqui en cada cas, restant tota intervenció subjecta a l'aplicació de la legislació vigent.
- 3) Cal garantir la preservació de la biodiversitat d'aquests espais mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres que els integren, seguint les directrius establertes en l'Acord GOV/112/2006 o la normativa que sigui vigent en aquest àmbit. La Xarxa Natura 2000 integra mostres representatives dels hàbitats naturals d'interès comunitari, d'una banda, i dels hàbitats de les espècies d'interès comunitari, de l'altra, els quals es troben amenaçats de desaparició, tenen una àrea de distribució reduïda o requereixen especial atenció a causa de la seva singularitat.

- 1) Dins d'aquesta subzona es pot trobar en l'àmbit d'Olivella:

- Zona agrícola dins d'espais naturals i Xarxa Natura 2000 (Clau N3a<sub>1</sub>): Comprèn els sòls no urbanitzables vinculats a un procés de producció agrícola, així com aquells que, veïns o semblants als anteriors, poden tenir un destí final agrícola, en funció tant de la seva morfologia com de la qualitat del sòl. El reconeixement d'aquest valor agrícola passa per la preservació d'aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, d'alguna manera, vinculat a la pròpia producció agrícola, tenint en compte la conservació del mosaic agroforestal.

- Zona forestal dins d'espais naturals i Xarxa Natura 2000 (Clau N3a<sub>2</sub>): Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, paisatgístiques o de connectivitat, ha de ser objecte de protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.

**Art. 352 - Segregacions**

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, així com la forestal que determini la normativa vigent.

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA AGRÍCOLA *DINS D'ESPAYS NATURALS I XARXA NATURA 2000* (CLAU N3a<sub>1</sub>)

**Art. 353 - Usos i construccions admesos**

- 1) Usos i construccions admesos:
  - a) En general es permeten els usos agrícoles i els usos vinculats amb aquests. Aquestes activitats s'hauran de desenvolupar sense danyar de forma irreversible el sòl, l'aigua, la vegetació o el paisatge del municipi. Sempre s'haurà de tenir en consideració allò establert a la SECCIÓ SISENA, moviments de terres en SNU.
  - b) No es permet l'agricultura intensiva sota hivernacle.
  - c) S'admeten les construccions i activitats següents, sempre que estiguin vinculats a l'activitat agrícola:
    - Habitatge familiar.
    - Cellers o altres construccions pròpies de l'activitat agrícola destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes que s'hagin originat en la mateixa unitat d'explotació on s'ha de situar la construcció.
    - Casetes d'eines
    - Allotjament temporal de treballadors agrícoles.
  - d) S'admeten els establiments de turisme rural i els restaurants, en construccions existents incloses al Catàleg de Masies i cases rurals, per a les quals la fitxa individualitzada del Catàleg admeti aquests usos.
  - e) S'admeten les activitats o equipaments d'interès públic quan es pugui justificar que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent.

DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA FORESTAL *DINS D'ESPAYS NATURALS I XARXA NATURA 2000* (CLAU N3a<sub>2</sub>)

**Art. 354 - Usos i construccions admesos:**

- 1) S'admeten els usos, construccions i activitats següents:
  - a) En general es permet l'ús forestal i les activitats i noves edificacions vinculades amb aquest ús. Es prohibeix la tala d'arbrat, excepte quan tingui com a objectiu el condicionament, sanejament o millora de la vegetació existent.
  - b) Les activitats de conservació i millora del medi natural. En el seu cas, les revegetacions es portaran a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibeix la plantació d'espècies invasores o que puguin alterar l'equilibri ecològic de la vegetació autòctona.
  - c) L'educació ambiental i activitats d'oci a l'aire lliure, sempre que es realitzin de forma que no malmeti la vegetació i no causi molèsties a la fauna. Es prohibeix la circulació de qualsevol

vehicle motoritzat fora dels camins existents, restant prohibida la circulació amb motocicletes i vehicles ATV o "quads".

- d) Les activitats o equipaments d'interès públic que de forma justificada s'hagin d'emplaçar necessàriament en el medi rural, s'admetran únicament en el supòsit que no comportin cap alteració significativa de les condicions naturals del sòl forestal d'interès comunitari. Per a la implantació d'aquestes activitats no s'admetrà en cap cas la desforestació, ni la realització de moviments de terres. Únicament s'admetran activitats a l'aire lliure amb les instal·lacions mínimes i imprescindibles. Caldrà restablir el medi al seu estat original en el moment que cessi l'activitat
- 2) No es permet l'obertura de nous camins ni l'asfaltat dels existents.

SUBZONA DE PROTECCIÓ DEL MEDI FÍSIC I DEL PAISATGE DE L'ESPAI NATURAL DEL GARRAF (CLAU N3b) I SUBZONA DE PROTECCIÓ D'ESPAI GEOLÒGIC, GEOZONES (CLAU N3c)

#### **Art. 355 - Definició i zonificació**

##### Subzona de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf

- 1) Comprèn les zonificacions del sòl no urbanitzable situat dins de l'àmbit del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf, essent d'aplicació la normativa vigent en les zones afectades.
- 2) L'àmbit geogràfic del pla especial constitueix un espai lliure de gran extensió, en el qual les zones que estan incloses en l'àmbit d'Olivella són:
  - Zona d'Interès Natural (Clau N3b<sub>1</sub>)
  - Zona Agrícola (Clau N3b<sub>2</sub>)

##### Subzona de protecció d'espai geològic, geozones (Clau N3c)

- 1) La Protecció d'espais d'interès geològic està integrada pels terrenys que han d'ésser objecte d'especial protecció per contenir les Zones d'Interès Geològic i Geozones (localitats d'interès geològic) que estan incloses a l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya.

Les subzones de protecció especial del Parc del Garraf: subzona d'interès natural (clau N3b<sub>1</sub>), subzona agrícola (clau N3b<sub>2</sub>) i les Geozones (clau N3c), delimitades als plànols d'ordenació, s'han de subjectar a la regulació del Pla especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf vigent.

## **SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DEL MOVIMENT DE TERRES EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Art. 356 - Definició**

Es considera moviment de terres tots els desmunts, buidats, les explanacions, les excavacions o rebaixos, les cates d'exploració, els terraplens o pedrapenats, les millores de finques agrícoles i altres modificacions de les característiques físiques del sòl independentment de l'ús final que se'n faci de la finca.

### **Art. 357 - Condicions de llicència**

Tots els projectes de moviments de terres es tramitaran com una llicència urbanística municipal prèvia.

Caldrà tenir en compte el Decret 396//2006 de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

Caldrà aportar els informes dels diferents organismes afectats d'acord amb allò estipulat per la legislació d'aplicació vigent.

Els projectes contemplaran els mecanismes necessaris per assegurar la qualitat de les terres (analítiques) i l'absència de residus de la construcció (cales), així com si s'escau la compactació del terrenys (anàlisi PROCTOR corresponent).

### **Art. 358 - Prohibicions**

Les obres no podran comportar extraccions de terres, ja que aquest cas es regularà amb les condicions de les activitats extractives.

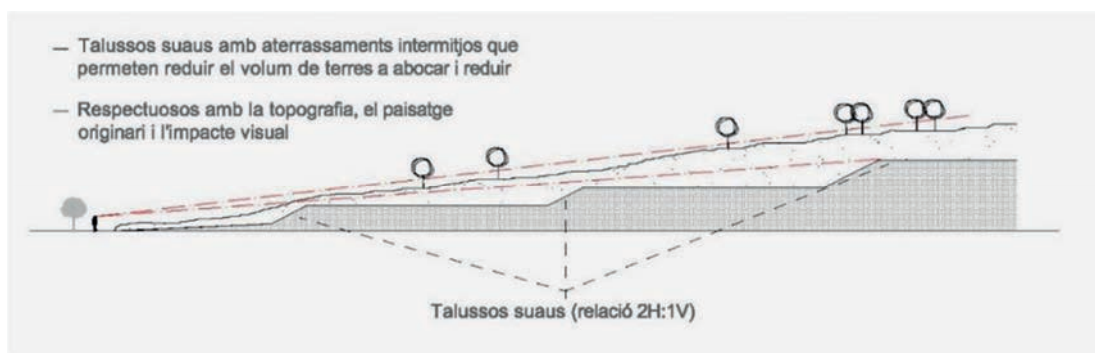
Aquestes obres no podran comportar abocaments de runes de la construcció, ni d'altres materials ni residus que no siguin admesos.

### **Art. 359 - Criteris generals dels projectes d'execució de noves superfícies planes agrícoles**

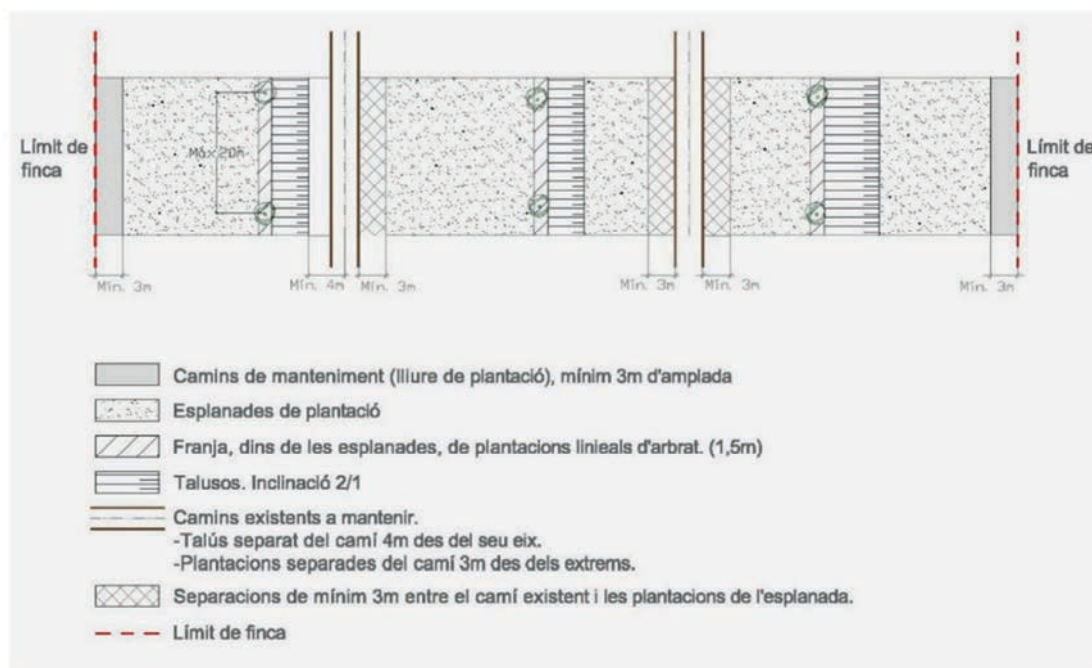
Els criteris tècnics per a l'execució de noves superfícies planes agrícoles són els següents:

1. Pels rebliments de terrenys s'utilitzaran només terres netes. És a dir, si es tracta de residus de la construcció, aquestes únicament seran consistents en terra podent-se utilitzar pedra o altres materials d'excavació del sòl.
2. No es podrà generar en cap cas una superfície continua superior a 6 ha en els municipis situats a la plana, o 4 ha en aquells municipis situats a qualsevol de les serralades.
3. Es buscarà l'equilibri entre el volum desmuntat i terraplenat en una mateixa parcel·la i actuació.
4. Es garantirà i demostrarà que els moviments de terres no implicaran, en cap cas, modificacions substancials dels cursos naturals d'aigua. Tot evitant especialment l'abocament d'aigües de pluja fora de la parcel·la, en punts diferents dels originals, així com la justificació de la capacitat d'evacuació en cas de majors cabals per la concentració de punts.

5. Els moviments de terres, tant de desmunt com de reblert no modificaran, en cap punt, la cota natural del terrenys en més de 6 metres.
6. Les planes cultivables resultants tindran un pendent màxim del 9%. En qualsevol cas es marcaran, sobre els plànols, els pendents superiors al 5%, on es procurarà evitar les plantacions de vinyes seguint la mateixa direcció del pendent dominant.
7. Els paraments verticals de contenció en cap cas superaran els 3 m d'alçada total.



Críteris generals en l'execució de noves superfícies planes agrícoles.



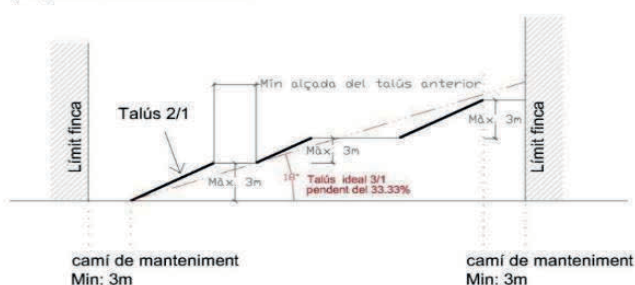
#### Art. 360 - Críteris generals dels projectes que continguin l'execució de talussos

Els criteris tècnics per a l'execució dels talussos són els definits a continuació:

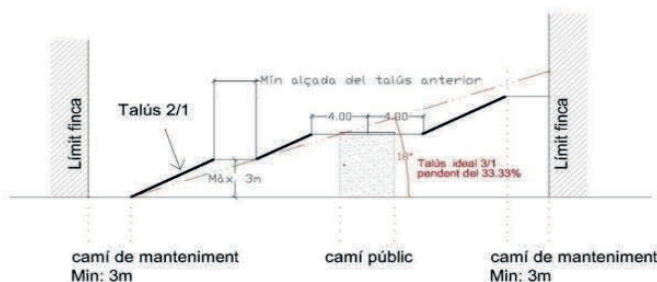
1. Tant el cap com el peu del talús, junt al límit d'un camí públic, es situarà en tot moment a una distància mínima de 4 metres des de l'eix del camí, sempre i quan no s'hagi procedit a

- la desqualificació de la condició de camí públic d'acord amb els procediments legals establerts.
2. El cap de talús resultant, situat a qualsevol límit de propietat, haurà de disposar-se de tal manera que es garanteixi un camí de manteniment sense haver d'ocupar la finca veïna.
  3. El peu del talús resultant, situat al límit de propietat, haurà de disposar-se de tal manera que es garanteix un camí de manteniment i una rasa o cuneta de canalització de les aigües pluvials sense haver d'ocupar la finca veïna.
  4. Els talussos resultants dins de la mateixa propietat tindran un desnivell màxim total de 6m.
  5. Es defineix com a talús ideal, aquella línia imaginària que uneix el punt més baix amb el punt més alt. El pendent màxim d'aquest talús ideal serà de 18,4 graus, és a dir, de proporció 3:1 (3 horitzontal : 1 vertical). Aquest criteri tant serveix pels talussos de rebliments com pels talussos d'excavació.
  6. En funció de l'alçada, aquest talús ideal es podrà compondre amb diferents talussos parcials i terrasses, segons els següents criteris:
    - a. Pendent del talús parcial: com a màxim 26,4 graus, és a dir de proporció 2:1 (2 horitzontal : 1 vertical).
    - b. Número de terrasses: les necessàries, tenint en compte que els talussos no poden tenir més de 3 m d'alçada.
    - c. L'amplada de cada terrassa serà, com a mínim, igual a l'alçada del talús immediatament inferior (3 metres).
  7. L'alçada màxima per l'execució de murs de rocalla, per la contenció de terres, serà de 3 metres. La dimensió màxima de les pedres, en la seva cara vista serà de 1,5 metres en el seu costat més llarg.

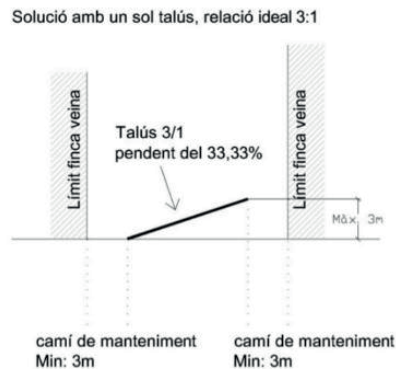
Quan l'alçada a salvar sigui superior a 3m es resoldrà amb terrasses i talussos parcials que podran tenir una relació 2:1



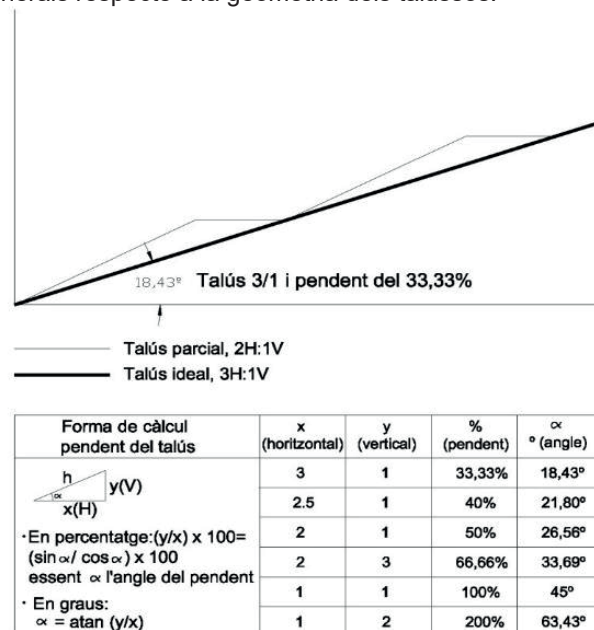
Quan ens trobem amb un camí públic, s'han de respectar 4m per banda des de l'eix del camí



Críteris generals respecte a la geometria dels talussos.



Críteris generals respecte a la geometria dels talussos.



### Art. 361 - Críteris Generals per la restauració vegetal de la finca

Qualsevol projecte per a moviment de terres en sòl no urbanitzable, o millora de finca agrícola, haurà de preveure la restauració vegetal del moviment de terres i s'hauran de tenir en compte els críteris tècnics que s'exposen a continuació.

#### 1) Críteris en general:

En el cas que per executar les obres s'hagi de talar forçosament alguna zona boscosa, s'haurà de fer la posterior reforestació, com a mínim, en una superfície igual a l'existent.

- a) En la revegetació, es proposarà la creació de mosaics vegetals, amb zones forestals i agrícoles.
  - b) En la reforestació es tendirà a crear boscos segons cada emplaçament.
  - c) Es tindran en compte aquelles actuacions que redueixin el risc d'incendi forestal o proposin mesures per combatre aquest problema.
  - d) En qualsevol cas es tindrà en compte la constitució de boscos mixtos, amb utilització de diferents espècies d'arbres i d'arbustos, per tal d'introduir la suficient varietat.
  - e) La densitat mínima de l'arbrat en les reforestacions serà de 800 arbres per hectàrea.
  - f) Tots els arbres seran de dos anys com a mínim (dues sabes).
  - g) Un 10% dels arbres a plantar seran arbres adults, amb un perímetre mínim de 20 centímetres i alçada mínima de 3 metres.
  - h) Les espècies a utilitzar seran autòctones, segons la vegetació potencial de la zona
- 2) Criteris de plantacions dins de les franges de protecció en els camins:
- a) Els projectes hauran de preveure la protecció i preservació de tot l'arbrat existent als límits dels camins.
  - b) Únicament en el cas de impossibilitat de mantenir-los i protegir-los s'haurà de preveure els tractaments, arranjaments i reposicions més escaients en cada cas.

**Art. 362 - Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviments de terres en sòl no urbanitzable per a la millora de finca agrícola**

- 1) Pel que fa a la tramitació concreta de cada projecte, aquesta es determinarà per part de l'Ajuntament, un cop conegudes les característiques del mateix en funció del volum de terres.
  - a) Sense rebliment de terres o rebliments amb aportacions de terres menors de 1.000 m<sup>3</sup>.
  - b) Rebliments amb aportacions de terres entre 1.000 i fins a 10.000 m<sup>3</sup>.
  - c) Rebliments amb aportacions de terres de més de 10.000 m<sup>3</sup>.
- 2) Així doncs es diferenciarà la tramitació en funció, bàsicament, del volum de terres d'aportació per rebliment, donant com a resultat tres casuístiques clarament diferenciades, les quals es descriuen als articles següents.

**Art. 363 - Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres en sòl no urbanitzable o millora de finca agrícola. (Sense rebliments o en aquells rebliments amb aportacions de terres de fins a 1.000 m<sup>3</sup>)**

- 1) La sol·licitud de llicència haurà de contenir una memòria que inclogui, com a mínim, la següent documentació:
  - a) Memòria on es justifiqui la necessitat del rebliment, l'ús posterior del terreny, el tècnic responsable del rebliment, i una descripció succinta de l'afectació pel que fa a l'arbrat,

camins, circulació d'aigües, autorització del propietari, pressupost, etc.

- b) Una justificació dels càlculs dels volums de terres i de les superfícies de l'objecte del projecte.
  - c) Plànol d'emplaçament de la finca a escala mínima 1:1.000.
  - d) Croquis dels accessos a utilitzar, manteniment i reposició dels camins.
  - e) Croquis acotat del projecte de rebliment, on es reflecteixi l'estat inicial (on constin les edificacions, camins, arbrat afectat, veïns afectats, torrents i qualsevol del element definits en la normativa o/i disposicions vigents) i l'estat final del terreny, així com els perfils de l'àmbit de l'actuació, per poder avaluar el volum del rebliment.
- 2) En el cas que es prevegi l'execució de nous talussos de més de 3 metres d'alçada total o l'execució d'un mur de rocalla, caldrà la presentació de projecte tècnic mig o superior visat pel col·legi professional corresponent, si s'escau.

**Art. 364 - Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres en sòl no urbanitzable o millora de finca agrícola. (Rebliments amb aportacions de terres entre 1.000 i fins a 10.000 m³)**

- 1) Projecte tècnic signat per tècnic mig o superior i visat pel col·legi professional corresponent, si s'escau, que contindrà com a mínim els següents documents:
- a) Memòria on es justifiqui la necessitat del rebliment i l'ús posterior del terreny, les afectacions a arbrat, als camins, i a la circulació de les aigües de pluja, de les finques veïnes i les xarxes de serveis. Així com una descripció acurada de les solucions adoptades respecte el sistema de compactació de les terres, i un pressupost detallat per partides d'amidament.
  - b) L'escrit, mitjançant contracte privat, on consti l'autorització del propietari. Així com les responsabilitats que se'n derivin.
  - c) Justificació tant dels volums com de les superfícies de l'actuació. Amb referència a la topografia i a les seccions topogràfiques, dels cubicatges de les terres tant de moviment intern com d'aportacions alienes a l'obra.
  - d) Composició dels materials de préstec.
  - e) Descripció del sistema hídric de la finca i descripció de les incidències i alteracions que es preveu que provocaran les modificacions; tot incloent la descripció del sistema previst pel drenatge a la zona un cop s'hagi acabat amb la millora de la finca. Tot justificant el pla d'accions per minimitzar les erosions.
  - f) Justificació geològica de la capacitat de l'estabilització del pendent dels talussos.
  - g) Metodologia de les tasques a fer, incloent una planificació temporal de les obres.
  - h) La integració de les obres a l'entorn, amb l'Estudi d'afectació al paisatge (tant durant l'obra, com a l'estat del paisatge final).
  - i) Descripció del condicionament final dels accessos a la finca.

- j) Plànol d'emplaçament de la finca a escala 1:2.000.
- k) Croquis dels accessos a utilitzar, amb detall de les possibles modificacions i del manteniment i reposició dels camins afectats.
- l) Topografia de l'estat inicial de la parcel·la, a escala no menor de 1:1.000, (on constin les edificacions, camins, arbrat afectat, veïns afectats, torrents, així com tots els elements definits per la normativa i/o disposicions vigents).
- m) Plànol de topografia final, a escala no menor de 1:1.000, tot indicant en els perfils acotats i on es dibuixi l'alçada i inclinació, dels talussos resultants, el gruix màxim del terraplè convenientment acotat, i les rocalles, i els pendents finals de la finca.
- n) Plànol amb el detall dels talussos resultants a escala no menor 1/500, amb la relació amb els camins públics i/o les finques veïnes.
- o) Projecte de restauració vegetal, amb justificació de les solucions adoptades.
- p) Nomenament del tècnic competent responsable de l'execució del projecte designat pel promotor.

**Art. 365 - Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres en sòl no urbanitzable o millora de finca agrícola (Rebliments amb aportacions de terres de més de 10.000 m<sup>3</sup>)**

- 1) En el cas de recepció de terres alienes amb un volum de més de 10.000 m<sup>3</sup>, la tramitació de la llicència s'ajustarà al Decret 396/2006 o a la legislació que el modifiqui.
- 2) D'acord amb el compliment del Decret 396/2006, la llicència estarà condicionada al compliment dels objectius agraris.
  - a) Per aquest motiu caldrà presentar a l'Ajuntament la justificació de la millora, els usos i la finalitat a la que es vol destinar la finca i el procediment de millora.
  - b) Prèviament a l'atorgament de la llicència, l'Ajuntament haurà d'obtenir l'informe favorable del Departament corresponent en la matèria.
- 3) Projecte tècnic signat per tècnic mig o superior (o facultatiu competent d'acord amb la legislació vigent en el moment de la tramitació de la llicència) i visat pel col·legi professional corresponent, si s'escau, contindrà com a mínim els següents documents:
  - a) Memòria on es justifiqui la necessitat del rebliment i l'ús posterior del terreny, així com les afectacions a arbrat, als camins, a la circulació de les aigües de pluja a les finques veïnes i a les xarxes de serveis preexistent.
  - b) Memòria tècnica complementària referida als plànols on es justifiqui i es descrigui les solucions adoptades en cada cas, avaluació del volum del rebliment, el sistema de compactació de les terres, solució a la circulació de les aigües superficials, detall dels accessos a utilitzar, amb explicació del manteniment i reposició dels camins afectats, pressupost, i on consti l'autorització del propietari del terreny, així com el programa i la

coordinació dels treballs a efectuar, planificació temporal de les obres.

- c) Un pressupost detallat per partides d'amidament.
- d) L'escrit, mitjançant contracte privat, on consti l'autorització del propietari, així com les responsabilitats que se'n derivin.
- e) Justificació tant dels volums com de les superfícies de l'actuació, amb referència a la topografia i a les seccions topogràfiques, dels cubicatges de les terres tant de moviment intern com d'aportacions alienes a l'obra.
- f) Composició dels materials de préstec. Tant pel que fa al seu origen com la seva granulometria (roques, diàmetre de partícules).
- g) Descripció del sistema hídric de la finca i descripció de les incidències i alteracions que es preveu que provocaran les modificacions, tot incloent la descripció del sistema previst pel drenatge a la zona un cop s'hagi acabat amb la millora de la finca i tot justificant el pla d'accions per minimitzar les erosions.
- h) Justificació geològica de la capacitat de l'estabilització del pendent dels talussos.
- i) Metodologia de les tasques a fer, tot incloent una planificació temporal de les obres.
- j) La integració de les obres a l'entorn, amb l'Estudi d'una afectació al paisatge (tant durant l'obra, com a l'estat del paisatge final).
- k) Descripció del condicionament final dels accessos a la finca.
- l) Plànol de situació de la finca a escala no menor a 1:5000 on caldrà indicar la geomorfologia de la zona on es situa la parcel·la receptora, entorn paisatgístic, etc.
- m) Plànol d'emplaçament de la finca a escala no menor a 1:2000, amb la indicació de l'arbrat existent, així com els camins i torrents, així com tots els elements definits en la normativa i/o disposicions vigents, convenientment acotats i també tots els accessos a utilitzar.
- n) Plànol topogràfic de l'estat inicial de la parcel·la o parcel·les a que es refereix la sol·licitud, a escala no menor de 1:1.000, on s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i la posició, en planta i altura, de les construccions i les finques veïnes que puguin resultar afectades. Així com les rases i/o cunetes d'evacuació de les aigües de pluja i les xarxes de serveis i servituds existents.
- o) Plànol topogràfic final, a escala no menor de 1:1.000, amb perfils acotats per apreciar el volum de l'obra a realitzar, així com les solucions adoptades per preservar l'arbrat, els camins, la circulació d'aigües de pluja i les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, del sistema de drenatge, de la via pública, les finques o construccions veïnes i les xarxes de serveis i servituds existents.
- p) Plànol dels perfils, a escala no menor de 1:1.000, que es considerin necessaris per a apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar, el gruix màxim del terraplè, l'alçada de les esculleres, el pendent màxim de la finca, el pla d'accions per minimitzar les erosions, descripció del sistema hídric i del sistema de drenatge, així com els detalls necessaris per

- a la correcta comprensió del projecte.
- q) Plànols amb el detall dels talussos a escala no menor de 1/500 que indiquin les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades i les xarxes de serveis i servituds existents.
  - r) Projecte de restauració vegetal, amb la justificació de les solucions adoptades.
  - s) Direcció facultativa de l'obra per tècnic competent (full d'assumeix).
  - t) Si escau, autorització de la Junta de Residus com a Gestor de Residus de la construcció del promotor o del transportista (terres).
  - u) Si les terres d'aportació provenen d'alguna obra de construcció, s'haurà d'adjuntar l' informe previ de l'OGAU, qui d'acord amb el Decret 396/2006 ha d'emetre un informe amb caràcter previ a l'autorització de l'Ajuntament.
  - v) L'Ajuntament podrà exigir, a més, un anàlisi geotècnic del terreny o solar i la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat, en el seu cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

#### **Art. 366 - Requisits del pla de manteniment i fiança**

- 1) Caldrà que el projecte garanteixi:
  - a) Que l'erosió de les terres per efecte de les pluges provoqui les menors alteracions tant dins de la finca en qüestió, com a les finques veïnes o als camins públics.
  - b) L'estabilitat dels talussos executats.
  - c) La supervivència de la plantació, efectuant regs durant tot l'any següent, especialment en les èpoques de poca pluviositat (hivern i estiu) i la reposició de la hidrosembra, de l'arbrat i els arbusts morts durant aquest període excepte el % de pèrdues considerat inevitable, i que caldrà fixar en cada cas entre el 10 i el 20%.
- 2) Per tal d'assegurar la correcta execució de les obres, així com tots els aspectes detallats a l'apartat primer d'aquest mateix article, l'Ajuntament fixarà una garantia.
- 3) Les fiances s'hauran de dipositar on estableixi l'òrgan que atorgui la llicència. En qualsevol cas, l'interessat sempre haurà de satisfer-la prèviament a la retirada del títol d'autorització municipal.
- 4) Aquells projectes que ja hagin dipositat una fiança a altres administracions, podran quedar-ne exempts si ho sol·licita l'interessat, d'acord amb un informe favorable dels serveis tècnics municipals si aquests consideren que l'actuació ha quedat suficientment garantida.
- 5) El retorn de les fiances dipositades es farà, amb caràcter general i a no ser que es prevegin condicions especials en l'atorgament de la llicència, de la següent manera:
  - a) Pel que fa al rebliment, un cop passat un any de la finalització dels treballs, previ informe dels tècnics municipals donant per acceptable l'estat final de l'actuació.
  - b) Pel que fa a la restauració vegetal, un cop acabat el segon estiu després de la finalització completa dels treballs, inclòs les plantacions.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I FINALS

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

#### PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en les Normes subsidiàries del planejament vigents fins l'aprovació del present instrument, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat al present Pla d'ordenació urbanística municipal, que no s'han executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística anteriors a l'aprovació del present Pla d'ordenació urbanística municipal, amb excepció feta dels relacionats a la disposició addicional primera, que contradiguin o infringeixin el contingut d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, queden derogats.

### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### PRIMERA

##### **Usos disconformes:**

Es consideren usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. L'ús preexistent i legalitzat abans de l'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal pot mantenir-se mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixen la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. S'admetrà el canvi d'ús, d'acord amb les determinacions del nou Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### SEGONA

##### **Edificis fora d'ordenació i volum disconformes:**

Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, i també les construccions, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes pel MTRLU.

Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació tal com es defineixen a l'apartat anterior, els és d'aplicació allò disposat en l'article 102 del MTRLU, i en conseqüència no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, l'ornament i la conservació de l'immoble. Tanmateix, en casos excepcionals poden autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigués prevista l'expropiació, cessió o

enderroc de la finca en el termini de quinze anys.

Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que el nou Pla d'ordenació urbanística municipal determina, i que no estiguin incloses en els supòsits de l'apartat 1, estan en situació de volum o ús disconforme, i poden ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, en el seu cas, augment de volum.

Les parcel·les que estiguin afectades per vial en el present POUM, es trobaran en fora d'ordenació fins que s'adaptin al planejament urbanístic vigent. Per tal de poder obtenir qualsevol llicència caldrà que acreditin l'adaptació als paràmetres urbanístics vigents.

### TERCERA

#### **Edificacions en la zona del Casc:**

En la zona de Casc, atesa la singularitat de les construccions existents, el règim de propietat i la voluntat de no modificar el paisatge urbà, excepcionalment s'admetran habitatges per sota la densitat de 120 m<sup>2</sup> de sostre i la vinculació de plaça d'aparcament quan aquest físicament existeixi abans de l'entrada en vigor del POUM, i revisi les condicions mínimes d'habitabilitat, tot i que la seva implantació fos il·legal, però hagués prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada.

### QUARTA

#### **Parcel·les disconformes:**

Les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal per a la zona on s'emplacen, es consideren edificables sempre que constin inscrites en el Registre de la Propietat abans de la primera aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

### CINQUENA

#### **Enderrocs:**

En el cas d'enderrocs de les edificacions fora d'ordenació, les parcel·les resultants s'han de sotmetre en tots els aspectes a aquestes normes urbanístiques.

Tanmateix, en el cas d'una parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat o en el cadastre abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que hagi quedat o quedi després buida, essent edificades les dues parcel·les veïnes a ambdós costats segons l'alineació del vial, i consolidades amb un mínim del 50% del sostre construït, queda dispensada d'acomplir amb els requisits de parcel·la i de façana mínima previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però ha d'ajustar-se a la resta de condicions de la zona corresponent.

### SISENA

#### **Llicències:**

Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen dret al seu titular a realitzar tot allò que es concreti en la llicència. Poden ser prorrogades quant a la seva vigència per la meitat del termini original, si en el moment en què es sol·licita la pròrroga els edificis han cobert aigües.

Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals, han de tenir efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant les determinacions del nou planejament, d'acord amb l'article 120 del RPU.

### SETENA

#### **Polígons o sectors:**

Mentre no es desenvolupin els àmbits d'actuació i els sectors previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, poden mantenir-se les iniciatives d'usos i les activitats existents en l'àmbit corresponent que comptin amb la corresponent aprovació o llicència, però no poden modificar-se ni ampliar-se, a excepció dels PAU a efectes d'infraestructures tècniques de sanejament únicament. D'acord amb el MTRLU (articles 53 i 54), en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

## DISPOSICIONS FINALS

### PRIMERA

Les remissions del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 urbanística municipal comporta la derogació de les Normes subsidiàries del planejament vigents. El nou Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

### TERCERA

L'Ajuntament tramitarà i aprovarà com a complement del Pla d'ordenació urbanística municipal l'adequació d'aquelles ordenances municipals que ho requereixin.

### QUARTA

La publicació i conseqüent vigència del POUM suposa la derogació dels documents urbanístics que es llisten a continuació, les disposicions dels quals seran substituïdes per les establertes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal.

## PLANEJAMENT DEROGAT

### 1. Modificació puntual de les NSP per ubicar una zona d'equipaments col·lectius al sector del Querol

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2001 / 001254 / B	16/10/2002	14/01/2003

### 2. Modificació puntual NNSS sector delimitat pels carrer Lleó, Cranc, Balança i l'av. Mas Milà al sector Can Milà.

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
	15/12/2004	4/3/2005

### 3. Modificació de l'article 135.10 de les Normes subsidiàries de planejament

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2005 / 020411 / B	28/09/2006	15/12/2006

### 4. Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del sector d'equipaments col·lectius de la Casa Consistorial

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2005 / 020411 / B	3/07/2008	7/11/2008

## 5. Text refós pla especial d'usos de la masia de Can Pau (PE).

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2005/019932/B	15/04/2010	18/06/2010

Tanmateix romandran vigents per tractar-se de planejaments pendents de desenvolupament, compatibles amb el present Pla d'ordenació urbanística municipal, els documents urbanístics següents:

## PLANEJAMENT NO DEROGAT

## PLANS ESPECIALS

## PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES I REFORMA INTERIOR DE LA URBANITZACIÓ CAN SURIÀ (PEIRI).

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
1994/0013112/B	25/04/2001	10/12/2007

## PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SÒL NO URBANITZABLE D'UNA HÍPICA A MAS MESTRE (PE).

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2013/051577/B	14/12/2017	30/01/2018

## PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS.

Núm.	Data de l'acord	Data Publicació
2008/033882/B	10/05/2019	27/06/2019