



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DEL PONT D'ARMENTERA

ÍNDEX DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL I:	DEFINICIÓ, NATURALESIA I ABAST TERRITORIAL I TEMPORAL	5
CAPÍTOL II:	DESENVOLUPAMENT DEL POUM	10
	Secció Primera: Disposicions de caràcter general	
	Secció Segona: Desenvolupament en sòl urbà	
	Secció Tercera: Desenvolupament en sòl no urbanitzable.....	
	Secció Quarta: Desenvolupament en sòl urbanitzable	
	Secció Cinquena: Desenvolupament dels sistemes i de protecció del patrimoni	
	Secció Sisena: Normes específiques per l'actuació de la iniciativa privada	
CAPÍTOL III:	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.	18
	Secció Primera: Disposicions generals	
	Secció Segona: Gestió i execució en sòl urbà	
	Secció Tercera: Gestió i execució en sòl no urbanitzable	
	Secció Quarta: Gestió i execució en sòl urbanitzable	
	Secció Cinquena: Gestió i execució dels sistemes	
	Secció Sisena: Instruments de política de sòl i d'habitatge	
CAPÍTOL IV:	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	24
	Secció Primera: Disposicions comunes	
	Secció Segona: Condicionament de les llicències del règim del sòl	
	Secció Tercera: Edificis en situació de fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'un àrea de planejament o de gestió	
	Secció Quarta: Ordres d'execució, edificis ruïnosa i enderrocs.....	
CAPÍTOL V:	PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.....	36

TÍTOL SEGON: RÈGIM DEL SÒL. GENERALITATS

CAPÍTOL I:	FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT	37
CAPÍTOL II:	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	38



CAPÍTOL III:	DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	39
CAPÍTOL IV:	DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	41

TÍTOL TERCER: RÈGIM DEL SÒL. SISTEMES URBANÍSTICS.

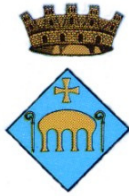
CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS	43
CAPÍTOL II:	SISTEMA DE COMUNICACIONS (CM).....	45
	Secció Primera: Xarxa viària (codi XV)	
CAPÍTOL III:	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC).....	50
	Secció Primera: Equipaments (codi EQ)	
	Secció Segona: Serveis tècnics i ambientals (codi TA).....	
CAPÍTOL IV:	SISTEMA D'ESPAIS OBERTS (EO).....	54
	Secció Primera: Espais lliures o zones verdes (codi VP).....	
	Secció Segona: Hidrogràfic (codi HI)	
CAPÍTOL V:	SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (HD)	59

TÍTOL QUART: RÈGIM DEL SÒL. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS	61
CAPÍTOL II:	REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	64
CAPÍTOL III:	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS I PLANS DE MILLORA URBANA	91

TÍTOL CINQUÈ: RÈGIM DEL SÒL. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS	111
CAPÍTOL II:	SÒLS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL.....	129
CAPÍTOL III:	SÒLS DE PROTECCIÓ ESPECIAL	133



TÍTOL SISÈ: RÈGIM DEL SÒL. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS.....	137
CAPÍTOL II:	SOL URBANITZABLE DELIMITAT	139

<u>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES:</u>	147
--	-------	-----

<u>DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA:</u>	147
---------------------------------------	-------	-----

ANNEX 1. ORDENANÇA REGULADORA DE L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL I:	PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	149
CAPÍTOL II:	DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	151
CAPÍTOL III:	SISTEMA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.....	155
CAPÍTOL IV:	SISTEMA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.	164

ANNEX 2. ORDENANÇA REGULADORA DELS USOS.

CAPÍTOL I:	CLASSIFICACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS.....	171
CAPÍTOL II:	REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS ..	180
CAPÍTOL III:	REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT	183

ANNEX 3. ORDENANÇA REGULADORA D'ESTÈTICA.

CAPÍTOL I:	PARÀMETRES D'APLICACIÓ.....	191
-------------------	-----------------------------	-----

ANNEX 4. ORDENANÇA REGULADORA DELS CRITERIS MEDIAMBIENTALS, D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ A CONTEMPLAR EN EL PLANEJAMENT DERIVAT.

CAPÍTOL I:	CRITERIS GENERALS	201
-------------------	-------------------------	-----



CAPÍTOL II:	CRITERIS D'ORDENACIÓ	205
CAPÍTOL III:	CRITERIS D'URBANITZACIÓ	208
CAPÍTOL IV:	CRITERIS REFERENTS AL PROCÉS DE CONSTRUCCIÓ.....	215
CAPÍTOL V:	CRITERIS REFERENTS A L'EDIFICACIÓ	218
CAPÍTOL VI:	CRITERIS PER A LA GESTIÓ	220

ANNEX 5. ORDENANÇA REGULADORA DE LES L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

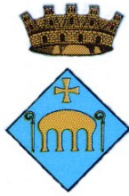
CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS	221
-------------------	-----------------------------	-----

ANNEX 6. ORDENANÇA REGULADORA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE L'ARTICLE 47.3 DEL T.R.L.U.

CAPÍTOL I:	MEMÒRIA	231
CAPÍTOL II:	NORMATIVA	236
CAPÍTOL III:	FITXES DE LES MASIES I CASES RURALS	236

ANNEX 7. ORDENANÇA REGULADORA DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ DELS ESPAIS L·LIURES PÚBLICS I PRIVATS I DE L'ARBRAT VIARI.

CAPÍTOL I:	DISPOSICIONS GENERALS	247
-------------------	-----------------------------	-----



TÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS:

CAPÍTOL I: DEFINICIÓ, NATURESA I ABAST TERRITORIAL I TEMPORAL.

Article 1. Definició, abast territorial i naturalesa jurídica:

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) del Pont d'Arnertera, del qual en són part aquestes Normes, constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi.
2. El POUM és el resultat de la Segona Revisió de les NNSS de Planejament aprovades definitivament l'1 de desembre de 1999 amb les Modificacions Puntuals aprovades fins a la data i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.
3. És l'objectiu essencial del POUM i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi.
 - a) El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
 - b) El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
4. 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.

Article 2. Marc normatiu:

1. El POUM s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent.
2. La referència a la legislació territorial, sectorial i urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, reglaments i



disposicions que el desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

a) Legislació territorial, sectorial i urbanística de la Generalitat de Catalunya.

Llei de Política Territorial (L.P.T.)

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

Text Refós de la Llei d'Urbanisme (T.R.L.U.)

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme publicat al DOGC núm. 5686 de 05/08/2010, en la redacció donada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, publicada al DOGC núm. 6077 de 29/02/2012.

Reglament de la Llei d'Urbanisme (R.L.U.)

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (P.T.P.C.T.), aprovat definitivament el 12/01/2010 i publicat al DOGC núm. 5559 de 03/02/2010.

b) Legislació urbanística estatal.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (T.R.L.S.)

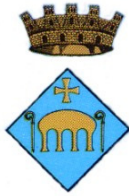
La resta de legislació s'esmenta amb la denominació completa.

- 3.** El POUM és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Contingut:

El POUM esta integrat pels documents següents:

- Memòria i estudis complementaris.
- Plànols d'informació, d'ordenació urbanística i de traçat de xarxes.



- Normes urbanístiques i ordenances.
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Memòria de sostenibilitat econòmica.
- Documentació mediambiental.
- Memòria Social.

Article 4. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM:

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada.

2. Plànols d'ordenació.

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.

L'alteració dels continguts recollits en els plànols del POUM, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del POUM.

3. Normes urbanístiques.

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del POUM.

Les Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del POUM. En els aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Les Normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques.

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 POUM, completant els preceptes de les Normes urbanístiques sense contradir-los.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.

4. Catàleg de béns a protegir.

Aquest document tindrà caràcter normatiu.



5. Avaluació econòmica i financera i l'agenda.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del POUM, la programació establerta per l'agenda serà indicativa.

6. Informe mediambiental.

L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

7. Memòria Social.

La memòria social té caràcter informatiu i justificatiu.

8. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris.

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

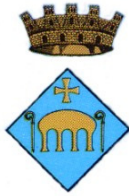
Article 5. Vigència:

1. El període de vigència d'aquest POUM s'inicia en el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. El POUM produirà des de l'entrada en vigor els efectes establerts pel T.R.L.U. i la present normativa.

Article 6. Revisió:

1. S'estableix un termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del POUM. Sense perjudici de la seva revisió anticipada d'acord amb l'article 95 T.R.L.U. o quan concorrin les següents circumstàncies:
 - a) Quan les determinacions del POUM resultin contradictòries amb les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
 - b) Alteració substancial de les previsions demogràfiques i econòmiques determinades pel POUM.
 - c) Necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl o l'estructura general i orgànica del territori.

Article 7. Modificació:



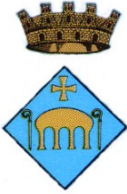
1. Els projectes de modificació es tramitaran en qualsevol moment i segons l'establert als articles 85 i 96 al 100 del T.R.L.U..
2. No es consideraran modificacions del POUM aquelles variacions que impliquin una alteració substancial de la previsions, que hauran de tramitar-se com a revisió d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística. L'abast del projecte de modificació haurà d'ésser coherent amb el que es preveu a l'article 118 del R.L.U.

Article 8. Interpretació:

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, partint del sentit propi de les paraules en relació amb el context i els antecedents, amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest POUM i tenint en compte la realitat social del moment en que han d'ésser aplicades.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), es a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis, major protecció mediambiental i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.
4. Les determinacions del POUM fora de terme municipal s'hauran d'entendre solament com indicatives.
5. En el supòsit de discrepància entre la normativa i els plànols, tindrà caràcter prevalent la normativa, atès que l'obligatorietat d'una ordenació urbana es troba fonamentalment en els preceptes que ho articulen.

Article 9. Obligatorietat:

Tant les Administracions Públiques com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del POUM i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.



CAPÍTOL II : DESENVOLUPAMENT DEL POUM.

SECCIÓ PRIMERA : DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 10. Iniciativa i competències:

1. Corresponen a la Corporació Municipal del Pont d'Armentera les competències per formular el POUM. Així mateix, la iniciativa privada podrà redactar plans per a desenvolupar-lo.
2. El Municipi en el exercici de les seves competències procurarà la major col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
3. La Generalitat de Catalunya i les demés Administracions públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes i, en general en les determinacions del POUM que es refereixin a matèries de la seva competència.

Article 11. Desenvolupament del POUM:

1. Els plans que es redactin per al desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.
2. Per al desenvolupament del POUM es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana d'acord amb el previst en aquestes Normes i en el T.R.L.U..
3. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del POUM seran 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.
4. L'Agenda del POUM indica de forma indicativa l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les determinacions del mateix.
5. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística d'aquestes Normes, es poden aprovar plans especials, ordenances reguladores i catàlegs.
6. Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que preveu l'article 60 del T.R.L.U., com a expressió de les polítiques municipals de sòl i



d'habitatge i que contingui les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del POUM.

Article 12. Criteris:

1. Els plans parcials i especials urbanístics, els plans de millora urbana i qualsevol altre instrument urbanístic de desenvolupament de les previsions de aquest POUM no podran contenir determinacions que li siguin contraries. Tampoc podran modificar-lo, ni a través de compensacions o redistribucions, no previstes expressament, que alterin de forma global les seves determinacions.
2. En cap cas podran establir-se regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que l'assenyalada per aquest POUM per a cada sector, àrea o zona.
3. Els criteris establerts en el paràgraf anterior són d'aplicació també respecte dels plans i instruments d'ordenació amb incidència en el territori previstos en lleis especials.
4. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els plans especials d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
5. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica, mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats i la protecció del medi natural.
6. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Article 13. Precisió de límits:

1. Els límits dels polígons d'actuació urbanística, sectors, zones i sistemes urbanístics, ateses les característiques dels documents topogràfics, podran precisar-se en el corresponent planejament, d'acord amb els següents criteris:
 - a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a :
 - alineacions o línies d'edificació vigents
 - característiques topogràfiques del terreny
 - límits de la propietat rústega o urbana
 - existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - b) No produiran distorsions en la forma dels àmbits dels polígons, sectors, zones i sistemes ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació urbanística del sòl a escala 1:1000 d'aquest POUM.



2. Quan un dels límits de zona, sector o àrea hagués estat precisat per un pla derivat o respongués a alineacions o límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest POUM, aquell límit s'ajustarà a allò que s'hagués definit i precisat pel pla.

SECCIÓ SEGONA: DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.

Article 14. Desenvolupament del POUM en sòl urbà:

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà es realitza directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 118 T.R.L.U., la delimitació dels quals ve fixada per aquest POUM. Igualment, poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent d'acord l'article 119 del T.R.L.U..

Per aquest àmbits, el POUM determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.

2. Es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 70 T.R.L.U..

Les disposicions relatives a l'ordenació dels usos fixats, a l'edificació o a elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, poden modificar-se mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos en el propi POUM, sempre que no es modifiqui la seva estructura general, i sempre que no es contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. L'ordenació de la volumetria de les edificacions es regula en aquest POUM. En qualsevol cas, poden adaptar-se justificadament per raons de composició, d'integració o de millora urbana els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.

Article 15. Plans de millora urbana.

1. En el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per a completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres de similars, i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes.



2. Els plans de millora urbana, han de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 70 del T.R.L.U. i concordants del R.L.U.).

Article 16. Plans especials urbanístics:

1. Poden formular-se plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos en la legislació urbanística vigent (article 67 T.R.L.U. i concordants del R.L.U.).
2. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 69 del T.R.L.U. i concordants del R.L.U.).

SECCIÓ TERCERA: DESENVOLUPAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE.

Article 17. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable:

1. Les determinacions del POUM sobre el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
2. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests plans.
3. Igualment podran redactar-se plans especials en sòl no urbanitzable per a l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveuen els articles 67 i 68 del T.R.L.U..
4. També es poden desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - la millora del medi natural.
 - la protecció i localització d'infraestructures i vies de comunicació.
 - la regulació dels supòsits de rehabilitació i reconstrucció de masies o cases rurals.
 - l'ordenació de recintes i conjunts artístics.
 - l'ordenació del subsòl.
 - la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural.
 - per concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.



SECCIÓ QUARTA: DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE.

Article 18. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat:

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors.
2. L'àmbit territorial dels plans parcials urbanístics haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats al POUM, tanmateix es poden desenvolupar parcialment per subsectors d'acord l'article 93 del T.R.L.U..
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de sis anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de 2/3 parts), tot constituint-se en entitat urbanística de conservació (junta de conservació). Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
4. Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest POUM, tanmateix aquestes poden ésser simultànies si es donen les condicions del l'article 41 del T.R.L.U. i 45 i 237 del R.L.U..

Article 19. Plans parcials urbanístics:

1. Els plans parcials urbanístics contindran les determinacions previstes en l'article 65 i 66 del T.R.L.U., i en els articles 79 i següents del R.L.U., regulant tots els aspectes necessaris per a què pugin ser desenvolupats mitjançant la formació dels projectes d'urbanització, considerant-se totalment executats els referits plans quan s'hagin dut a terme els projectes d'urbanització i efectuat les pertinents cessions.
2. Els plans parcials urbanístics hauran d'observar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i demés precisions que per a cada zona, i en el seu cas sector, s'indiquen en aquest POUM, devent-se justificar expressament aquest extrems a la Memòria.

Article 20. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable no delimitat:



1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació. Aquests han d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 del T.R.L.U., i que són:
 - a) Els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
 - b) Les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
 - c) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
 - d) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
 - e) Les connexions amb les infraestructures exteriors.
 - f) Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

SECCIÓ CINQUENA: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

Article 21. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes:

1. L'obtenció de les reserves de sòl per als sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiadora, d'acord amb el T.R.L.U., subrogant-se en aquest darrer cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable, es desenvoluparan amb el desplegament d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'Organisme corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM, en el planejament territorial o sectorial, es podran formular plans especials urbanístics que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular als sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics.



Article 22. Catàleg de béns protegits:

1. D'acord amb el que es preveu a l'article 71 del T.R.L.U. i 95 del R.L.U., s'ha redactat el Catàleg de béns protegits format pels béns immobles singulars o de conjunt, que per raó de llur valors culturals, paisatgístics o ambientals mereixen una protecció i una defensa especials de manera que puguin ésser gaudits pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les generacions futures.

- a) Béns d'interès històric, artístic o arqueològic (BIHAA).

S'inclouen sota aquest epígraf aquells conjunts, monuments, edificis, construccions o elements així com també els espais de protecció o expectativa arqueològica, que pel seu interès històric, artístic, arqueològic, arquitectònic, paleontològic, etnològic, científic o tècnic són objecte de protecció.

- b) Béns d'interès natural, mediambiental i/o paisatgístic (BINMP).

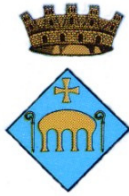
S'inclouen en aquesta categoria els espais i elements naturals que per les seves característiques mediambientals, ecològiques i paisatgístiques destaquen sobre la resta per la seva bellesa natural i són objecte de protecció.

2. Les determinacions de protecció establertes al Catàleg prevaldran sempre per sobre les de la normativa urbanística mentre no es redacti el Pla especial del patrimoni.

SECCIÓ SISENA: NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Article 23. Plans d'iniciativa particular:

1. Els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans parcials urbanístics, plans de millora urbana, per al desenvolupament d'aquest POUM d'acord amb l'article 101 del T.R.L.U..
2. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, contindran les determinacions de l'article 102 del T.R.L.U..
3. Els promotors hauran de formalitzar els compromisos i les garanties patrimonials amb anterioritat a la publicació de l'aprovació definitiva dels plans, d'acord amb el que disposa l'article 107.3 del T.R.L.U..
4. Les garanties patrimonials hauran de ser suficients en relació a la entitat econòmica dels compromisos, devent-se justificar específicament aquesta suficiència en la documentació dels plans.
5. De l'obligació i realització de costejar les obres d'urbanització el promotor en restarà alliberat una vegada hagi efectuat el lliurament a l'Ajuntament. De l'obligació de



conservació s'alliberarà per la conversió en l'obligació real que correspongui a cada parcel·la que haurà de constar registrada com estatut de la propietat.

6. L'incompliment de les obligacions concretes donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament, al seu criteri, i segons la gravetat, d'alguna de les següents mesures:
- a) realització de les garanties.
 - b) suspensió dels plans.
 - c) subrogació de l'Administració en la seva execució, amb la indemnització en la quantia del valor del sòl segons la seva qualificació anterior a l'aprovació dels plans, i de l'obra útil realitzada.
 - d) expropiació dels terrenys compresos en els plans, d'acord amb l'establert en l'article 110 del T.R.L.U..

Si l'incompliment no tingués la gravetat necessària per a imposar les anteriors mesures, podrà sancionar-se pecuniàriament al promotor.



CAPÍTOL III : GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.

SECCIÓ PRIMERA : DISPOSICIONS GENERALS

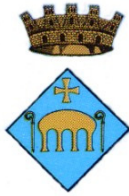
Article 24. Execució del POUM:

1. La gestió d'aquest POUM i dels instruments de planejament i d'execució que el desenvolupen correspon, en primer lloc a l'Ajuntament del Pont d'Armentera com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres Administracions i organismes de caràcter públic.
2. Poden també executar el planejament i els projectes d'urbanització els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.).

Article 25. Convenis urbanístics:

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

Article 26. Reserves per habitatges de protecció pública:



D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, aquest POUM s'acull a l'exempció de la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix l'article 57.3b del T.R.L.U., en la redacció donada per aquesta Llei.

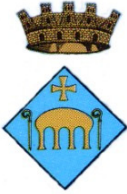
Article 27. Projectes d'urbanització:

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el POUM i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, s'han de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, projectes que pot aprovar l'Ajuntament directament. Els projectes d'urbanització han de respectar les determinacions del planejament derivat o, en el cas de polígons d'actuació en sòl urbà, les contingudes en les fitxes o documentació de cada polígon del POUM.
2. També poden 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.
4. Tot projecte d'urbanització, en quant al contingut, haurà de complir els condicionaments que determina la Llei 30/2007, de 30 d'octubre del sector públic.

SECCIÓ SEGONA: GESTIÓ I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.

Article 28. Execució del planejament en sòl urbà:

1. En sòl urbà consolidat l'execució de les determinacions del POUM serà directa quan no estiguin incloses en un polígon d'actuació urbanística.
2. En el sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria i gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials.
3. En sòl urbà, l'execució del POUM i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme quan s'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. 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.



4. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst a l'article 119 del T.R.L.U., es podran delimitar polígons d'actuació.
5. L'aprovació de la delimitació d'un polígon d'actuació implica la iniciació del procediment de reparcel·lació, produint els efectes previstos a l'article 125 del T.R.L.U..

Article 29. Polígons d'actuació urbanística:

1. Per l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en l'article 118 del T.R.L.U..
2. Aquest POUM conté la delimitació dels polígons d'actuació urbanística en els plànols d'ordenació.
3. Els polígons delimitats per aquest POUM, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior poden modificar-se seguint el procediment previst en l'article 119 del T.R.L.U..
4. Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

Article 30. Sistema d'actuació:

1. Es considera preferent per a l'execució dels polígons d'actuació el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sense perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar d'acord l'article 121 del T.R.L.U. i les circumstàncies que hi concorrin.
2. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació o integrar en aquests l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, es farà pel procediment expropiador.
3. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització d'expropiació, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.
4. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

SECCIÓ TERCERA: GESTIÓ I EXECUCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.



Article 31. Execució en sòl no urbanitzable:

1. Els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 del T.R.L.U. i altres disposicions que es puguin dictar.
2. Només podrà edificar-se i utilitzar-se d'acord amb les previsions del Títol cinquè d'aquestes Normes.

SECCIÓ QUARTA: GESTIÓ I EXECUCIÓ EN SÒL URBANITZABLE.

Article 32. Execució en sòl urbanitzable delimitat:

1. L'execució del planejament en sòl urbanitzable delimitat requereix la prèvia aprovació del pla parcial urbanístic corresponent i els consegüents projectes d'urbanització, excepte l'execució dels sistemes generals o d'algun del seus elements, que es podrà realitzar mitjançant plans especials urbanístics.
2. Quan l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació, també és d'aplicació el mecanisme de l'ocupació directa.
3. El sistema d'actuació preferent serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el propi pla parcial urbanístic.
4. Per tal d'aconseguir el compliment de la distribució de càrregues i beneficis objectius de la divisió poligonal, els polígons podran ésser continus o discontinus.

Article 33. Transmissió del sòl de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització en el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació:

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes, en els límits establerts en aquestes Normes, es produirà en el supòsit de sistema de compensació, quan s'aprovi el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els termes establerts a l'article 127 del T.R.L.U..
2. La cessió de les obres d'urbanització, així com de les instal·lacions i dotacions, la construcció de les quals fos prevista al POUM, s'efectuarà per la Junta de Compensació a favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció definitiva per la Junta.



3. Les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions a que es refereix aquest article, seran formalitzades en Actes que sotaescriuran l'Ajuntament i la Junta de Compensació.

Article 34. Execució en sòl urbanitzable no delimitat:

1. Els sòls qualificats com a sòl urbanitzable no delimitat estaran subjectes a les limitacions establertes pel sòl no urbanitzable, mentre no s'aprovi el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.
2. No es podran desenvolupar altres usos que els existents i autoritzats a l'entrada en vigor del POUM.

SECCIÓ CINQUENA: GESTIÓ I EXECUCIÓ DELS SISTEMES.

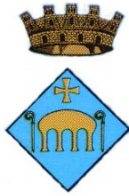
Article 35. Execució i gestió de sistemes urbanístics:

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant contribucions especials.

Article 36. Expropiació per sistemes:

1. L'expropiació de béns per a l'execució de sistemes o d'algun dels seus elements podrà limitar-se als terrenys indispensables per a la seva execució de les obres o estendre's a les zones laterals d'immediata influència del sistema.
2. Quan l'expropiació s'estengui a aquestes zones, haurà de presentar-se en el pla o projecte les superfícies expropiables i motivar-se en la seva documentació l'interès públic justificatiu de l'ampliació de l'expropiació.

SECCIÓ SISENA: INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I D'HABITATGE.



Article 37. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge:

1. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques.
2. L'Ajuntament del Pont d'Armentera al tenir planejament urbanístic general que delimita àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament ha de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
3. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge està format pels béns i recursos econòmics que determina l'article 223 del R.L.U..
4. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'haurà de destinar al que determina l'article 160.5 del T.R.L.U. i l'article 224 del R.L.U..
5. La transmissió dels béns que integren el patrimoni de sòl i d'habitatge es realitzarà segons el que determina l'article 225 del R.L.U..
6. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge pot ser gestionat mitjançant qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local, incloent la gestió per mancomunitats, consorcis, societats urbanístiques o per altres administracions públiques.



CAPÍTOL IV : INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS COMUNES.

Article 38. Actes subjectes a llicència municipal:

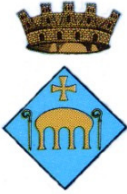
1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o de subsòl, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres. En qualsevol cas, es subjecten a llicència les actuacions previstes en l'article 187.2 del T.R.L.U..
2. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència ambiental o a comunicació prèvia, d'acord amb la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.
3. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:
 - a) Edificació:
 - Obres de construcció i d'edificació de nova planta.
 - Modificació, ampliació, reforma, rehabilitació, conservació, reparació i millora d'estructura, instal·lacions o aspectes interiors i exteriors de les edificacions existents.
 - Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.
 - Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.
 - Intervenció sobre edificacions, construccions i murs de pedra seca, sèquies, pous i qualsevol altre relacionada amb la tradició agrícola, i la cultura de l'aigua.
 - b) Ús del sòl i del subsòl:
 - Obertura de camins, de vies i accessos rodats.
 - Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaix, rebliment, cates d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl.
 - Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
 - Realització de rases, pous i canalitzacions a la via pública.
 - Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, telèfon, electricitat, comunicacions, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
 - Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
 - Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
 - El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
 - Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.



- Connexions a les xarxes de serveis (clavegueram, aigua, electricitat, gas, ...).
- Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- Parcel·lacions urbanístiques.
- Agregació, agrupació o regularització de finques.
- Col·locació o instal·lació de bastides.
- Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on se situïn.
- Realització de tallafocs.
- Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.
- Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars.

c) Activitats:

- Instal·lació, obertura i funcionament de les activitats enumerades als annexos II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior.
 - Trasllet de maquinària, motors i resta d'aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.
5. L'Ajuntament atorgarà la llicència municipal, quan el peticionari hagi presentat les oportunes autoritzacions dels organismes o administracions que en el seu cas procedeixin.
6. Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament i les que es realitzin com a compliment d'una ordre d'execució o de restauració i les que segons la legislació vigent estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia, no requeriran llicència municipal. Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques resultants d'un projecte de reparcel·lació.
7. L'òrgan competent per autoritzar les obres dels béns inclosos al Catàleg de béns protegits és el següent:
- Béns culturals d'interès nacional (BCIN).- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural Català de Tarragona (CTPC de TGN) del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
 - Béns culturals d'interès local (BCIL).- Consell Comarcal de l'Alt Camp. Correspon a la CTPC de TGN emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. La CTPC de TGN pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'article 2.1.k del decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
 - Béns de protecció urbanística (PU).- Ajuntament del Pont d'Armentera.



- Patrimoni arqueològic.- Àrees d'interès arqueològic.- Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura. Servei d'Arqueologia i Paleontologia.

Article 39. Actuacions d'altres Entitats Públiques:

En relació amb els actes assenyalats a l'article precedent, que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret públic, es també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar el que està previst a l'article 190.2 del T.R.L.U..

Article 40. Tipus de llicències o permisos:

1. Les Ordenances reguladores dels procediments per 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:
 - a) Llicències d'edificació.
 - Llicències d'obres majors (Obra nova, ampliació, reforma, rehabilitació, etc.).
 - Llicències d'obres menors.
 - Llicències d'enderroc.
 - b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.
 - Llicències d'ús i d'ocupació.
 - Llicència d'obres en gual.
 - Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència de obertura de vies, camins, accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi.
 - Llicència de realització de rases, pous i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
 - Llicència per a la instal·lació publicitària.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.
 - c) Llicències ambientals d'activitats.
 - Llicència o comunicació prèvia d'instal·lacions de les activitats enumerades als annexos II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Comunicació prèvia d'activitats innòcues.



2. Llicència amb caràcter de precarietat.
 - a) De conformitat amb l'article 53 del T.R.L.U. 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 previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials o els industrials.
 - b) Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

Article 41. Contingut comú de les sol·licituds de llicència:

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
 - a) nom, cognoms, domicili, telèfon, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic, i en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;
 - b) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació;
 - c) situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència;
 - d) les demés circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen als articles següents;
 - e) data, lloc i signatura.
2. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
3. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

Article 42. Requisits del projecte tècnic:

1. En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic i el número de col·legiat.



2. El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
3. En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindran com a mesura màxima DIN A0 (UNE) i es presentaran doblegats a la mida DIN A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient. Eventualment es pot acceptar el format DIN-A3.
4. Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l'establerta al paràgraf anterior, s'emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

Article 43. Condicions d'atorgament de llicències:

Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, 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.

Article 44. Suspensió del còmput dels terminis:

1. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:
 - a) Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar les dades de la sol·licitud, reintegrant-la degudament o aportar documents preceptius omesos;
 - b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte;
 - c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució;
 - d) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

Article 45. Deficiències:

1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.



2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:
 - a) assenyalar erròniament la zona que correspon a l'emplaçament.
 - b) projectar les obres o instal·lacions per a usos no admesos per la zona corresponent al seu emplaçament.
 - c) aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització superior.
 - d) sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables.
 - e) no respectar les zones verdes o espais lliures previstos al planejament.
 - f) incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcament quan no sigui possible adaptar el projecte a les esmentades exigències.
 - g) no ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.
4. Les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.
5. S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència de que, transcorregut el termini de tres mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

Article 46. Terminis, caducitat i pròrroques:

1. Totes les obres 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 pròrroques atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o be 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 T.R.L.U., i en els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys sense detriment que l'Ajuntament fixi uns altres en l'Ordenança. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es redueixen a la meitat en el cas de les obres i actuacions de caràcter menor.



5. Les llicències es tramiten d'acord 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 del T.R.L.U..

SECCIÓ SEGONA: CONDICIONAMENTS DE LES LLICÈNCIES PEL RÈGIM DEL SÒL.

Article 47. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar:

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar d'acord amb allò que estableix l'article 29 del T.R.L.U., i per això ha de estar urbanitzada d'acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment és indispensable que compti amb els elements d'urbanització següents:
 - Vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Pavimentació íntegra de calçades i voreres.
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament d'aigües residuals.
2. Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins a enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.
3. Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, endemés, que tingui assenyalades les alineacions i les 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.
4. Això no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies de l'article 237 del R.L.U..

Article 48. Llicències en sòl no urbanitzable:

En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments previstos als articles 47 i següents del T.R.L.U..



Article 49. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient:

1. L'Ajuntament d'acord amb la disposició d'aquest POUM denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui posar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generin conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.
2. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 del T.R.L.U. per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.
3. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives.

No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació podrà acordar la retirada de cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests medis de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

Article 50. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable:

En el sòl urbanitzable només poden atorgar-se llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i projectes d'urbanització i concorrin els requisits de l'article 237 del R.L.U..

SECCIÓ TERCERA: EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN ÀREA DE PLANEJAMENT O DE GESTIÓ.

Article 51. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació:

1. Els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que quedin subjectes



per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació de fora d'ordenació.

2. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament implantats il·legalment en sòl no urbanitzable, respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració previstes per la legislació vigent.

Article 52. Règim jurídic aplicable als edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació:

1. La situació de fora d'ordenació comporta el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (articles 108 del T.R.L.U. i 119 del R.L.U.):

a) Obres prohibides.

- Obres de consolidació.
- Obres d'augment de volum.
- Obres de modernització.
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b) Obres autoritzables:

- *Amb caràcter general.*

Reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, l'ornament i la bona conservació de l'immoble.

- *Amb caràcter excepcional.*

Obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.

2. El valor de les obres que s'autoritzen no pot ser en cap cas compensat en els expedients expropiadors o de reparcel·lació.

3. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables està condicionada a la corresponent anotació de les condicions imposades en la inscripció registral de la finca.

4. Usos i activitats autoritzades:

- a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que tinguin lloc dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, poden continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta, l'enderroc o el cessament.

- b) Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres



prohibides i no dificulti l'execució del planejament, poden autoritzar-se mitjançant llicència a precari. Tanmateix, només es pot autoritzar el canvi d'ús per activitats provisionals d'oficines, comercials i les altres previstes en l'article 53 del T.R.L.U.

- c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no ha de ser en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

Article 53. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme:

1. Els edificis, construccions i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin 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, estan en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior s'entén per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre sostre edificable, alineació, alçaria, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, separació de les edificacions, nombre d'habitatges, i ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Article 54. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1. 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 POUM en la parcel·la.
2. 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.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o en les Ordenances reguladores.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme, però admesos a la zona, s'ha de estar al que determina la legislació vigent.

Article 55. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'un àrea de planejament:



Els edificis, les instal·lacions i usos anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'un àrea o àmbit de planejament definit per a aquest o pel planejament que el desenvolupi i es troben subjectes a les situacions generals següents:

- a) Fins a la redacció del planejament derivat (pla especial urbanístic, pla de millora urbana en sòl urbà, o pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable)
 - Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes urbanístics a seguir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es pot atorgar cap llicència d'obra o activitat.
 - Si el sector prové d'un altre de planejament anterior i ja està definida l'ordenació, realitzades les cessions dels sistemes urbanístics i fixades les determinacions bàsiques de l'edificació, s'estarà a allò que determina l'article següent.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.
 - Cal estar a allò que determini l'acord corresponent de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.
 - S'està a les Normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'ha establert en els articles anteriors.

Article 56. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'un àrea de gestió (polígon d'actuació urbanística):

Els edificis, les instal·lacions i usos anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'un àrea o àmbit de gestió definida per a aquest o pel planejament que el desenvolupi i es troben subjectes a les situacions generals següents:

- a) Fins a l'aprovació de l'instrument de gestió (projecte de reparcel·lació o d'expropiació).
 - S'ha d'estar a les Normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'ha establert en els articles anteriors.
- b) Durant la tramitació dels instruments de gestió.
 - Cal estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.
 - S'està al que determini en el propi instrument d'execució.

SECCIÓ QUARTA: ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS.



Article 57. Ordres d'execució.

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'article 197 del T.R.L.U.

Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. L'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions permet la inclusió de la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar.

Article 58. Declaració d'estat ruïnós.

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 198 del T.R.L.U..

En el cas de la declaració d'estat ruïnós d'un element individualment catalogat amb nivell de protecció de Bé cultural d'interès local (BCIL), prèviament a l'acord de demolició, cal redactar un expedient de deixar sense efecte la catalogació vigent. En aquest sentit, correspon a la Comissió territorial del patrimoni cultural de Tarragona del Departament de Cultura, analitzar, valorar i, si s'escau, aprovar la proposta de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

En el cas de la declaració d'estat ruïnós d'un edifici que es trobi dins de l'àmbit de protecció del Centre històric, mentre no es redacti el Pla especial de protecció del patrimoni cultural del Pont d'Armentera, prèviament a la demolició caldrà un informe favorable del Departament de Cultura.



CAPÍTOL V : PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.

Article 59. Generalitats:

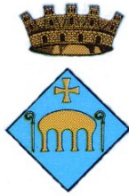
1. La vigilància del POUM tendirà tant a l'aspecte de defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, sancionant si s'escau les infraccions, com a l'adequació del planejament a la finalitat que es vol assolir, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves, o pel tractament de les estimades en un principi.
2. En la vigilància d'adequació del planejament a les seves finalitats, l'Ajuntament promourà la revisió, quan es donin els supòsits indicats en aquestes Normes, o la modificació del POUM per assolir les fites urbanístiques.

Article 60. Aspectes defensius:

1. En l'aspecte defensiu, l'Administració municipal i els demés òrgans urbanístics, o amb competència en matèria urbanística, vetllaran pel compliment d'aquest POUM i del planejament que el desenvolupi, exercint les potestats que pertoquen a cada un.
2. S'adoptaran com a mesures defensives la suspensió d'actes o d'obres, la invalidés dels actes contra el POUM, la imposició de sancions i la de responsabilitat patrimonial.

Article 61. Infraccions urbanístiques:

1. La vulneració del que es disposa en aquest POUM tindrà la consideració d'infracció urbanística i comportarà la invalidés de l'acte contrari, la imposició de sancions als seus autors i la responsabilitat patrimonial, si de la infracció derivessin danys o perjudicis d'acord amb el que preveu l'article 199 i següents del T.R.L.U.
2. Per a garantir l'ordre urbanístic s'adoptaran les mesures preventives o cautelars de suspensió dels actes o suspensió de les obres que es regulen en aquest capítol.



TÍTOL SEGON: RÈGIM DEL SÒL. GENERALITATS.

CAPÍTOL I : FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT.

Article 62. Funció social de la propietat del sòl:

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33.2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.

Article 63. Contingut de la propietat del sòl:

1. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic i complint els deures fixats per aquests.
2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquesta llei o al planejament urbanístic.

Article 64. Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu:

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per la legislació urbanística i la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Article 65. Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística dels terrenys i construccions:

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.



CAPÍTOL II : RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

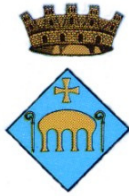
Article 66. Règim urbanístic:

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 24 del T.R.L.U. i a l'article 30 del R.L.U., es defineix mitjançant:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, especialment a través de la previsió dels sistemes generals.
- c) Qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones i sistemes.
- d) La inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística de sòl urbà.

Article 67. Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic:

1. El territori ordenat per aquest POUM es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst a l'article 24 i concordants del T.R.L.U., en sòl urbà (consolidat i no consolidat), sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable (delimitat i no delimitat).
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació del sòl.
3. El sòl urbanitzable es convertirà en urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic, essent en tot cas necessària la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris afectats.
4. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió o modificació del POUM, d'acord amb el que preveuen els articles 6 i 7 d'aquestes Normes.



CAPÍTOL III: DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.

Article 68. Estructura general del territori:

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el POUM qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Es qualifica com a sistemes els sòls destinats a objectius de caràcter col·lectiu i interès general, que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
3. Per la seva incidència en la definició de l'estructura general i orgànica del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i locals.
4. D'acord amb el programa d'urbanització i edificació, aquest POUM qualifica com a zona els sòls sotmesos a un règim uniforme en els que els particulars, d'acord amb aquest POUM i els seus documents complementaris, poden exercir les seves facultats dominicals, una vegada desglossades les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards urbanístics corresponents a sistemes locals.
5. Aquest POUM qualifica les zones compreses en sòl urbà i no urbanitzable.

Article 69. Sistemes urbanístics:

1. La consideració de sistema implicarà normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 156 del T.R.L.U..
2. Segons l'abast del seu servei, els sistemes es classifiquen en generals i locals. El POUM preveu de forma completa els sistemes urbanístics que són els següents:

- COMUNICACIONS	CODI CM
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS	CODI EC
- ESPAIS OBERTS	CODI EO
- HABITAGE DOTACIONAL PÚBLIC	CODI HD

3. Es consideren les excepcions derivades de la legislació i reglamentació específica de determinades activitats que constitueixen serveis públics reconeguts (energia elèctrica, aigua, telèfon, etc..), i s'admet també la possibilitat de que alguns elements del sistema general d'equipaments de nova creació puguin ésser de titularitat privada quan reuneixin les condicions assenyalades en aquestes Normes.



Article 70. Zones i codis d'identificació:

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 en 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 exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.
2. Les zones generals que integren l'estructura general en el sòl urbà i en l'urbanitzable són el resultat de creuar en el territori el binomi format pel usos globals i la forma de l'edificació.
3. La zona general que integra l'estructura general 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 es necessari preservar-lo per consideracions d'utilització racional del territori, de qualitat de vida i de desenvolupament urbanístic sostenible.
4. Totes les zones generals (sòl urbà, sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable) es complementen mitjançant la subdivisió en les zones que s'estableixen.

El POUM qualifica el territori en les següents zones que es relacionen mitjançant el codi d'identificació dels plànols d'ordenació:

SÒL URBÀ:

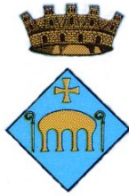
- Nucli antic	codi 1
- Urbà tradicional	codi 2
- Densificació urbana	codi 3
- Ordenació en illa oberta	codi 4
- Cases unifamiliars aïllades	codi 5
- Industrial	codi 7
- Dotacions i serveis	codi 8

SÒL NO URBANITZABLE:

- Agrícola de valor	codi 21
- Interès ecològic i paisatgístic	codi 24
- Espais naturals protegits	codi 25

SÒL URBANITZABLE :

- Desenvolupament residencial	codi 30
- Desenvolupament d'activitat econòmica	codi 31



CAPÍTOL IV: DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

Article 71. Determinacions del POUM en sòl urbà:

El POUM precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com estableixen els apartats 2, 3, 6 i 7 de l'article 68 del R.L.U., a través de la delimitació dels sòls segons sigui el seu destí. Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1000 en els plànols d'ordenació i en aquestes Normes.

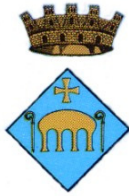
Article 72. Determinacions del POUM en sòl no urbanitzable:

1. En sòl no urbanitzable el POUM estableix les determinacions de l'apartat 8 de l'article 68 del R.L.U.
2. En el sòl no urbanitzable aquest POUM qualifica els terrenys en zones i sistemes.

Article 73. Determinacions del POUM en sòl urbanitzable:

1. En sòl urbanitzable el POUM estableix les determinacions de l'apartat 4, 5, 6 i 7 de l'article 68 del R.L.U..
2. El sòl urbanitzable no delimitat estarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del T.R.L.U., en tant no es tramiti i s'aprovi el pla parcial de delimitació.





TÍTOL TERCER: RÈGIM DEL SÒL. SISTEMES URBANÍSTICS.

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS.

Article 74. Definició i qualificació:

1. Són sistemes urbanístics els que determina l'article 34 del T.R.L.U..
2. Els sistemes que configuren l'estructura general del territori municipal del Pont d'Armentera i en determinen el desenvolupament urbà són:
 - a) Sistema de comunicacions, (CM):
 - La xarxa viària, (codi XV)
 - b) Sistema d'equipaments comunitaris, (EC) :
 - Equipaments, (codi EQ).
 - Serveis tècnics i ambientals, (codi TA).
 - c) Sistema d'espais oberts, (EO):
 - Espais lliures, (codi VP).
 - Hidrogràfic, (codi HI).
 - d) Sistema d'habitatge dotacional públic, (HD):
 - Habitatge dotacional, (codi HD).
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.

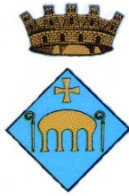
Article 75. Titularitat i afectació del sòl i del subsòl:

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes urbanístics, queda vinculat a aquest destí, la titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic, i per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic és operativa només després que l'Ajuntament hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol dels títols amb eficàcia



translativa, inclosa l'expropiació forçosa, cessió gratuïta o ocupació directa en aquells casos en que sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La mutació de destí dels sistemes requerirà la revisió o modificació del POUM, d'acord amb allò que preveuen aquestes Normes.
3. Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què aquesta titularitat privada i el destí siguin compatibles, sempre que es demostrï fonamentadament que l'Ajuntament no pot assumir la seva gestió, sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació.
4. D'acord amb l'article 39 del T.R.L.U., el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiadora en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.
5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscs, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.



CAPÍTOL II: SISTEMA DE COMUNICACIONS (CM).

Article 76. Definició:

El sistema urbanístic de comunicacions comprèn les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies: carreteres, camins i carrers, i altres infraestructures relacionades amb el transport col·lectiu definides en l'article 34 del T.R.L.U..

SECCIÓ PRIMERA: XARXA VIÀRIA (codi XV)

Article 77. Definició:

El sistema viari comprèn els espais i instal·lacions reservades per al transport terrestre com carreteres, carrers, camins i els aparcaments, per tal d'assolir nivells de mobilitat i accessibilitat adients.

Article 78. Tipus de vies:

1. Els sòls destinats a sistema de comunicacions es classifiquen en:

a) Xarxa territorial bàsica (codi XV1):

Són les vies de caràcter supramunicipal que tenen la funció de garantir la mobilitat i accessibilitat del municipi amb la resta del territori.

Les vies que creuen el terme municipal són:

- Carretera de Valls a Igualada (C-37).
- Carretera de Santes Creus (TP-2002).
- Carretera de Selmella (TV-2141).
- Carretera de les Ordes (TV-2142).

El projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació d'aquestes vies es regularà segons el que disposa la legislació sectorial vigent.

b) Vialitat bàsica local (codi XV2):

Inclou la vialitat urbana i interurbana estructurant del municipi.



c) Xarxa viària complementària (codi XV3):

Formada per la vialitat urbana d'ús intern en sòl urbà i la que determinaran els sectors de sòl urbanitzable.

d) Xarxa de camins (codi XV4):

Comprèn els camins, carrerades, camins agrícoles i senders que estructurin el territori, comuniquen els nuclis i donen accés a les finques. S'estableixen dues categories, bàsics i complementaris.

e) Vialitat de trànsit restringit o específic (codi XVr):

Pot formar part de la xarxa territorial, bàsica o complementària. Inclou les àrees de passeig i de vianants que el POUM determina amb característiques especials.

f) Les àrees d'aparcament (codi XVa):

Són els espais públics lligats a la xarxa viària, específics per a l'aparcament de tot tipus de vehicles.

2. Aquest POUM reflecteix el traçat de tota la xarxa viària en sòl urbà i no urbanitzable i preveu el traçat de la xarxa bàsica local en sòl urbà no consolidat i urbanitzable. En sòl urbà no consolidat i urbanitzable, l'establiment de la vialitat complementària correspon al planejament parcial que haurà d'interpretar les pautes i indicacions establertes en aquest POUM a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector.

Article 79. Desenvolupament:

1. Les línies que delimiten la vialitat bàsica local en sòl urbà no consolidat i urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer.
2. En sòl urbà no consolidat i urbanitzable, els projectes d'urbanització assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als annexos d'aquestes Normes.
3. En la regulació del sòl no urbanitzable es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa viària de camins.

Article 80. Titularitat:



El sòl qualificat de vialitat de trànsit restringit o específic i les àrees d'aparcament, tant general com local, ha de ser de titularitat pública, encara que en alguns casos es podran celebrar acords o contractes amb entitats de manteniment.

Article 81. 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.
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa territorial bàsica que discorri 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.

Article 82. Protecció del sistema viari.

1. El conjunt de vies segregades i carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa territorial bàsica estan sotmeses, d'acord amb la legislació de carreteres, al següent règim de protecció referent a zones de domini públic, de servitud, d'afectació i línia d'edificació:

a) Zona de domini públic.

Franja de terreny a cada costat de la via mesurada des de l'aresta exterior de l'explanació de vuit metres en les autopistes i vies preferents i de tres metres d'amplada en les carreteres convencionals. En la zona de domini només es poden realitzar les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i explotació de la via i els seus elements funcionals.

b) Zona de servitud.

Franja de terreny a cada costat de la via delimitada interiorment per la zona de domini i exteriorment per dues línies paral·leles a l'aresta exterior d'explanació a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes i vies preferents i de vuit metres en les carreteres. En la zona de servitud només es poden realitzar els usos i activitats prèviament autoritzats que siguin compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona.

c) Zona d'afectació.

Franja de terreny a cada costat de la via delimitada interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a l'aresta exterior d'explanació a



una distància de cent metres en les autopistes i vies preferents, de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de trenta metres en la resta de carreteres.

En la zona d'afectació només s'admeten sense autorització prèvia els usos agrícoles que siguin compatibles amb la seguretat viària i només es poden fer obres d'enjardinament o viàries.

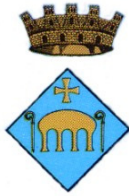
d) Línia d'edificació.

La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera a un distància de cinquanta metres en les autopistes, vies preferents i variants, i de vint-i-cinc metres de l'aresta exterior de la calçada en la resta de carreteres. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obres de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat des de que siguin imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents.

2. En les vies existents com en les projectades de la xarxa viària es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació de sistema viari.
3. En sòl urbà la zona de domini públic dels trams urbans i travesses coincideix amb les alineacions del planejament vigent.
4. Per a les vies de la xarxa urbana que el POUM preveu esdevinguin eixos de comunicació territorial es determina a la documentació gràfica afectacions i proteccions anàlogues a les d'aquesta xarxa.
5. El POUM preveu la reserva de sòl dins del sistema de comunicacions per a àrees d'aparcament determinats amb la codi XVa.
6. El conjunt de camins rurals previstos pel POUM i que queden dins del sòl no urbanitzable tenen les proteccions i restriccions de separació determinades al sòl no urbanitzable.
7. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies 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. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Article 83. Necessitat de llicència:

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats previstes per aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.



Article 84. Publicitat:

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

Article 85. 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 l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent (R. Decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig), i en els termes que s'estableixen.



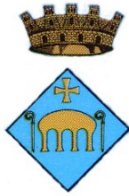
CAPÍTOL III : SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC).

Article 86. Definició i règim.

1. Comprèn els sòls que es dediquen a equipaments (codi EQ) i a serveis tècnics i ambientals (codi TA) destinats a usos públics o col·lectius al servei de les persones com els de caràcter administratiu, religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i d'altres d'interès públic i social.
2. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest POUM i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.
3. Els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, podran conservar el seu ús i titularitat privada si són conformes a l'ordenació per al sòl, ús i edificació d'aquestes Normes.
4. En els equipaments s'admetrà la titularitat privada sempre que es compleixin els següents requisits:
 - a) 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 i serveis tècnics a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
 - b) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - c) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
5. En els supòsits en que s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions gratuïtes en favor de l'administració actuant.

Article 87. Determinacions i assignació d'usos:

1. En sòl urbà i no urbanitzable, el POUM indica de forma detallada la localització de cada equipament i usos principals, excepte en les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials urbanístics i plans de millora urbana.
2. En el sòl urbanitzable, el POUM estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt.



3. Sempre que no es disminueixi la superfície global dels equipaments, podrà variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant pla especial d'iniciativa pública o privada o modificació puntual de planejament.

Article 88. Concessions per a equipaments:

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris de sòl, es podrà atorgar una concessió administrativa per a que l'esmentat sòl sigui destinat a l'equipament comunitari previst al POUM.
2. En tot cas, la concessió es portarà a terme només quan l'Ajuntament o l'Administració pública corresponent no pugui fer-se càrrec, per motius fonamentats i raonables, de la seva execució o gestió.
3. La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una Memòria justificativa de la seva no assumptió i gestió per part dels organismes públics corresponents, així com la fixació del termini de la seva durada. L'exposició es farà de forma clara i precisa per tal de garantir la comprensió del públic.
4. El document que formalitzi la concessió establirà les condicions que haurà de complir el concessionari, les bases del qual seran establertes a la Memòria a la que s'ha fet esment al paràgraf anterior.

SECCIÓ PRIMERA: EQUIPAMENTS (codi EQ)

Article 89. Tipus d'equipaments i usos:

1. El sistema d'equipaments comprèn els terrenys destinats als usos següents:
 - EQ1: Esportiu, (institucions esportives obertes).
 - EQ2: Docent, (centres escolars, instituts, universitats i instal·lacions vinculades).
 - EQ3: Administratiu, (centres públics al servei de l'Administració).
 - EQ4: Sanitari-assistencial, (assistència sanitària, ambulatori, hospitalària, residències, etc.)
 - EQ5: Cultural-social-religiós, (centres socials, cívics, biblioteques, museus, esglésies, ermites).
 - EQ6: Funerari, (cementiris, tanatoris).
 - EQ7: Seguretat i defensa,
 - EQ8: Transport, (estacions d'autobús i aparcament).



- EQ9: Serveis tècnics i ambientals i sostenibles.
 - EQ10: Sense ús específic assignat.
2. Dins de cada zona s'admeten com a usos principals els assignats amb el codi numèric tanmateix en el cas de titularitat pública són admesos altres complementaris que no siguin incompatibles amb el principal.

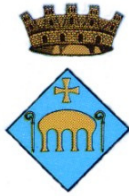
Article 90. Condicions d'edificació:

1. L'edificació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situen.
2. L'edificabilitat per als equipaments es regularà de la forma següent:
 - a) En sòl urbà i per als equipaments de titularitat pública l'edificabilitat serà la que determini el programa de necessitats i l'interès públic. L'edificabilitat dels equipaments existents de titularitat privada serà l'existent amb la possibilitat d'ampliar fins al límit màxim que permet la qualificació urbanística de la zona on estan ubicats i/o les confrontants.
 - b) En el sòl urbanitzable l'edificació serà preferentment aïllada. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació les fixarà el planejament derivat.
 - c) En sòl no urbanitzable les edificacions seran aïllades i les seves característiques respondran a les necessitats de l'ús al que es vinculin.

SECCIÓ SEGONA: SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS (codi TA)

Article 91. Definició:

1. El sistema de serveis tècnics i ambientals comprèn els terrenys destinats als usos següents:
 - TA1: Infraestructures complementàries per l'abastament d'aigua (pous, potabilització, dipòsits).
 - TA2: Energia (centrals elèctriques, estacions transformadores, parcs eòlics, centrals de gas).
 - TA3: La depuració i sanejament (depuradores, llagunatges), els residus (abocadors, plantes de tractament).
 - TA4: Residus (deixalleries, plantes de reciclatge, triatge, compostatge, abocadors...)



- TA5: Les de telecomunicacions radioelèctriques i de georeferenciació (antenes de telefonia, televisió, centres de comunicació)
 - TA6: Els sistemes de reg.
 - TA7: Altres possibles sense ús assignat.
2. Són sols preferentment de titularitat pública encara que poden ser privats.

Article 92. Usos i condicions d'edificació:

1. S'admetran els usos directament vinculats a la instal·lació o servei tècnic ambiental assignat, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades per la legislació sectorial que els reguli, així com d'altres complementaris que no siguin incompatibles amb el principal.
2. Els espais lliures d'edificació a l'entorn d'aquestes instal·lacions rebran un tractament d'espais lliures amb vegetació autòctona i compatible amb els usos previstos.
3. Les construccions d'aquestes instal·lacions respondran a les necessitats específiques derivades dels serveis.

Article 93. Protecció del sistema de serveis tècnics i ambientals:

1. Energia.
 - a) En les línies elèctriques aèries en sòl no urbà, s'ha fixat de forma genèrica unes franges de protecció a cada banda de l'eix, de 25 i 12m per a les d'alta i mitja tensió respectivament, tanmateix en el cas de requerir major concreció aquesta servitud es calcularà segons la legislació sectorial.
 - b) En les de baixa s'estarà al que determini el Reglament electrotècnic de baixa tensió.
2. Aigua.
 - a) Es delimita en sòl no urbanitzable una franja de protecció de 2,00 metres d'amplada a cada banda de l'eix del traçat del reg, sobre la que resten limitades les activitats agràries i sotmeses a consulta prèvia a la Junta de Regants.



CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ESPais OBERTS (EO).

Article 94. Definició:

1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes, els vinculats als cursos d'aigua definits en l'article 34.6 de la T.R.L.U..
2. Es distingeix entre:
 - Espais lliures o zones verdes (codi VP).
 - Hidrogràfic (codi HI).

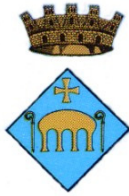
Article 95. Titularitat:

1. El sòl qualificat com a espais oberts ha de ser de titularitat pública.
2. Els terrenys destinats al sistema d'espais oberts podran ésser expropiats actuant aquest POUM com a títol legitimador de l'expropiació segons el procediment legalment establert.

SECCIÓ PRIMERA: ESPAIS LLIURES O ZONES VERDES (codi VP).

Article 96. Definició:

1. Aquesta categoria la integren els parcs, places, jardins i zones verdes i els espais de lleure, oci i esports actuals o de nova creació que conformen el sistema d'espais lliures públics definit a l'article 34.6 del T.R.L.U..
2. Així mateix el POUM distingeix entre:
 - VP1: parcs.
 - VP2: places, superfície no necessàriament arbrada.
 - VP3: jardins urbans.
 - VP4: espais de joc infantil.
 - VP5: altres sense ús específic assignat.
3. En la previsió de sòls adscrits al sistema general d'espais lliures públics s'ha complert el previst a l'article 58.1f del T.R.L.U..



Article 97. Determinacions del POUM:

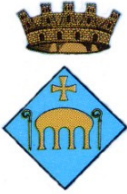
1. Aquest POUM estableix la localització i regulació dels espais inclosos en la categoria d'espais oberts en sòl urbà i no urbanitzable.
2. En sòl urbanitzable, aquest POUM estableix els estàndards corresponents i preveu la localització i condicions generals d'ordenació bàsiques per a l'estructuració conjunta del municipi en els plànols d'ordenació.

Article 98. Condicions d'ordenació:

1. El sistema d'espais lliures s'haurà d'ordenar preferentment amb arbrat i enjardinament mediterrani. S'admetran fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, tanques i elements ornamentals, evitant en les solucions constructives la impermeabilització del sòl.
2. En la configuració i ordenació d'aquests espais s'aplicaran criteris de sostenibilitat. Així també el disseny ha de garantir un mínim consum de recursos i màxima conservació.
3. Seran d'aplicació les següents directrius:
 - a) Utilització d'espècies autòctones, agrícoles, forestals i ornamentals tradicionals, adaptades a la climatologia mediterrània, les condicions edàfiques locals i resistents a les plagues.
 - b) Minimització del consum d'aigua amb sistemes de reg eficients.
 - c) El disseny de les zones verdes es preveurà la preservació dels elements d'interès existents tals com, arbrat agrícola i ornamental, cultura pedra seca i de l'aigua.

Article 99. Parcs (codi VP1):

1. Aquesta categoria la integren aquells espais lliures públics, de superfície superior a una hectàrea i que donen servei al sistema urbà del municipi. Comprenen àrees de boscos i matolls que per la seva important extensió i per la seva posició respecte el teixit urbanitzat, realitzen una funció de protecció, de límit i/o articulació entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquests i els sòls no urbanitzables.
2. Usos:
 - a) En els parcs públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls com a espais lliures.
 - b) Dins dels terrenys qualificats de parcs a més de l'ús propi de lleure i joc i sense perdre la naturalesa de domini públic s'admeten al seu interior espais per a



equipaments comunitaris en les condicions que s'estableixen els usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:

- Sociocultural.
- Educatiu.
- Esportiu.
- Recreatiu.
- Comercial.
- Oficines i serveis complementaris dels anteriors.
- Aparcament vinculat als usos anteriors o als del parc.
- Serveis tècnics i ambientals, compatibles amb els usos anteriors.

Amb la condició de que no es produiran restriccions de cap mena al lliure accés i utilització pel públic en general.

- c) En els casos que el sistema de parcs es trobi proper a la llera d'un barranc o riera, el seu tractament serà tal que haurà de permetre l'ampliació i recuperació de la franja de vegetació de ribera i de bosquetons naturals i seminaturals, conservant un ús natural amb un tractament diferenciat de la resta de zones verdes urbanes. D'aquesta forma es conservarà una franja amb un entorn d'interès natural, que permeti recuperar o potenciar aquestes zones per a les funcions ecològiques de les rieres.

3. Condicions d'edificació:

Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i els altres usos admesos, hauran d'observar les següents condicions:

- Edificació aïllada separada 5,00 metres de qualsevol límit.
- Alçada màxima: 7,00 m.
- Ocupació màxima: 5%, i 20% per pistes esportives descobertes.
- Es conservarà preferentment la vegetació original i/o es replantarà amb les espècies de l'Annex 7 en un 50% de la seva superfície com a mínim.

Article 100. Places, jardins urbans, espais de joc infantil (codis VP2, VP3, VP4 i VP5):

1. Són els terrenys destinats a places, de superfície no necessàriament arbrada (codi VP2), jardins urbans de reduïda dimensió destinats al repòs i lleure (codi VP3), els espais de joc infantil (codi VP4) i altres sense ús específic (codi VP5).

2. Usos:

No es permeten altres usos que els de lleure, passeig o joc i de forma complementària, i en les condicions establertes, els admesos als parcs urbans.

3. Condicions d'edificació:



Les edificacions al servei del parc hauran d'observar les següents condicions:

- Edificació aïllada separada 3,00 metres de qualsevol límit.
- Alçada màxima: 4,00 m.
- Ocupació màxima: 5%, i un 50% per a pistes esportives descobertes.

SECCIÓ SEGONA: HIDROGRÀFIC (codi HI).

Article 101. Definició i regulació:

1. Comprèn el conjunt d'espais lliures de llera i les seves riberes del cycle de l'aigua: rius, rieres, torrents, làmines d'aigua, fonts naturals que estructurin el territori i que es corresponen amb la zona fluvial definida per l'article 6 del R.L.U.. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita amb criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera).
2. Els espais inclosos en el sistema hidrogràfic seran de titularitat pública.
3. En aquests sistema és d'aplicació el que determina el Text Refós de la Llei d'Aigües, R.D.L. 1/2001, de 20 de juliol (T.R.L.A.), i el Reglament de Domini Públic Hidràulic, R.D. 849/1986, d'11 d'abril (R.D.P.H.).
4. A banda i banda del marges i lleres es delimiten zones de protecció (servitud i policia) d'acord T.R.L.A, essent regulats els usos d'aquesta zona pels articles 6, 7 i 8 del R.D.P.H. i essent competència de l'ACA el modificar aquestes zones.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 25m, a l'interior de la qual no s'admet cap tipus de construcció a excepció de les de millora i protecció de l'entorn de la pròpia font.

Article 102. Zona inundable:

1. Està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris.
2. S'estableixen tres zones; fluvial, sistema hídric i la zona inundable per períodes extraordinaris la definició, limitació d'usos i edificacions es determina a l'article 6 del R.L.U..



3. El POUM defineix les zones fluvial, sistema hídric i la zona inundable del riu Gaià i del torrent del Rupit.
4. Per a la zona inundable de la resta de torrents i rieres en sòl no urbanitzable el POUM determina la qualificació de sòl de protecció especial; espais naturals protegits (codi 25) o de protecció territorial; d'interès ecològic i paisatgístic (codi 24).
5. En sòl urbanitzable o urbà no consolidat inclòs en sectors de desenvolupament serà el planejament derivat qui les delimiti en la seva tramitació.



CAPÍTOL V: SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (HD).

Article 103. Definició i règim.

1. Comprèn els terrenys destinats a habitatges dotacionals públics.
2. Aquest sistema comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
3. El sistema d'habitatges dotacionals serà de titularitat pública i per tant de domini públic.
4. L'Ajuntament establirà per Reglament o Ordenança el règim normatiu del servei públic social implantat, en la qual es determinin els possibles destinataris, la forma d'accés al servei i la durada d'aquest.
5. La forma de gestió serà directa o fins i tot indirecta, a través de concessió. La relació del gestor amb els usuaris serà administrativa o privada, segons la naturalesa jurídica del primer.

Article 104. Condicions d'edificació.

1. L'edificació en les àrees d'aquest sistema s'ajustarà a les necessitats funcionals del propi sistema i al teixit urbà on s'ubica.
2. En tot cas, sempre haurà d'ajustar-se a la legislació sectorial en vigor en matèria d'habitatge.
3. Es permès la destinació de les plantes baixes dels edificis d'habitatges dotacionals per a equipaments públics.





TÍTOL QUART: RÈGIM DEL SÒL. SÒL URBÀ.

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS.

Article 105. Definició i tipus.

Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones i subzones següents; per a les quals es determinen les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

1. Nucli antic (codi 1)
 - Nucli històric (1a)
 - Nucli obert (1c)
2. Urbà tradicional (codi 2)
 - Eixample entre mitgeres (2a)
 - Patrimoni industrial (2b)
 - Nou eixample (2c)
3. Densificació urbana (codi 3)
 - Illa tancada densitat alta (3a)
4. Ordenació en illa oberta (codi 4)
 - Cases en filera (4b)
5. Cases unifamiliars aïllades (codi 5)
 - Parcel·la de 250 a 400m² (5a)
 - Parcel·la de 401 a 800 m² (5b)
 - Parcel·la superior a 800 m² (5c)
6. Industrial (codi 7)
 - Industrial històric (7a)
 - Industrial aïllada (7c)
7. Dotacions i serveis (codi 8)
 - Hoteler (8a)
 - Allotjament col·lectiu diferent de l'hotel (8b)



- Serveis turístics (8c)
- Dotació educativa i cultural (8d)
- Dotacions esportives, lúdiques i recreatives (8e)

Article 106. Desenvolupament del POUM:

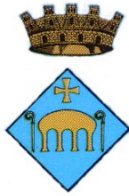
1. El desenvolupament del POUM en el sòl urbà tan sols exigeix l'aprovació de les figures de planejament que siguin especificades expressament, i/o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació en quant als polígons d'actuació urbanística.
2. Excepte en els supòsits del paràgraf anterior, l'Ajuntament pot concedir llicències urbanístiques o d'activitat seguint les determinacions d'aquest POUM 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.

Article 107. 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 establerts pel POUM.
2. En tot el que no resulti modificat pel POUM, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Article 108. Tractament del sòl urbà:

1. És una finalitat essencial del POUM la preservació del teixit urbà ja edificat, definint pautes d'intervenció que en facin possible el manteniment com a contenidor d'un cos social i de les activitats compatibles amb aquesta forma.
2. La trama urbana construïda està feta amb parts diferenciades que es recolzen i s'estructuren de formes diferents. El POUM tracta d'identificar les àrees homogènies, la seva formació i els problemes actuals en què es troben, als efectes d'intervenir d'una 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 que no han de ser abusives, amb la trama ja existent; igualment, a d'altres indrets, els usos dels quals han quedat obsolets, cal adequar-los a la resta.
3. Aquest tractament de l'espai edificable ve complementat en el POUM 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 del teixit, tal i com s'indica en els plànols d'ordenació.



Article 109. Polígons d'actuació urbanística:

Aquest POUM no delimita en àrees de sòl urbà, polígons d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

Article 110. Plans especials urbanístics i de millora urbana:

1. Com a desenvolupament d'aquest POUM, i en els indrets en que les condicions dels habitatges presentin greus deficiències, calgui millorar o recuperar el paisatge urbà, realitzar operacions de rehabilitació o de reforma interior o complir finalitats similars, poden formular-se i aprovar-se plans especials urbanístics i plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 70 del T.R.L.U..
2. Aquest POUM preveu plans especials urbanístics i plans de millora urbana amb l'objectiu de completar el desenvolupament urbanístic, realitzar operacions de reforma interior, acabar la urbanització i fer les cessions per sistemes al nucli del Pont d'Armentera.
3. La descripció, objecte, condicions d'ordenació, gestió, urbanització i mediambientals que els determinen es relacionen en el Capítol III, Plans especials urbanístics i Plans de millora urbana.

Article 111. Ordenances d'edificació i d'ús:

Les Normes del Capítol II, amb els complements i remissions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d'edificació i ús del sòl urbà.



CAPÍTOL II : REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

Article 112. Nucli antic. (codi 1):

1. Definició:

Aquesta zona compren la trama urbana corresponent al nucli fundacional i històric de la població amb ordenació en illes tancades de forma irregular i edificació entre mitgeres alineada a vial.

L'objectiu del POUM és preservar el nucli mantenint l'estructura urbana i edificatòria, fomentant la millora de les condicions d'habitabilitat, seguretat, salubritat i ornament dels edificis.

Diferenciem dins d'aquesta zona:

a) Nucli històric (codi 1a)

Format per les illes corresponents majoritàriament al recinte murat i/o nucli fundacional del municipi.

Totes elles conformen l'àmbit de protecció "nucli històric" del Catàleg de béns protegits.

b) Nucli obert (codi 1c)

Format per l'edificació o masia aïllada El Molinet que ha quedat envoltada pels creixements posteriors del teixit edificat del nucli. Inclosa també al Catàleg de béns protegits.

2. Condicions de parcel·lació:

a) Nucli històric (codi 1a)

Caldrà mantenir l'actual estructura parcel·laria.

No s'admeten segregacions de solars a excepció d'aquelles que tinguin per objecte la regularització dels solars amb els confrontants tenint en compte de no desvirtuar el caràcter compositiu.

Les agrupacions de solars no generaran increment del nombre d'habitatges.

b) Nucli obert (codi 1c)

S'ha de mantenir l'actual estructura com a una única parcel·la coincident amb la qualificació urbanística.

3. Condicions d'edificació:

a) Nucli històric (codi 1a)

- *Tipus d'ordenació:*



L'existent, principalment edificació alineada a vial, amb patis interiors i/o eixides.

▪ *Densitat màxima d'habitatges:*

L'existent.

1hab/120m² de sostre edificable, a partir de dos habitatges, en el cas d'enderroc i obra nova o gran rehabilitació, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o privada acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.

També, el conjunt d'habitatges resultant haurà de tenir una mitja de superfície útil mínima interior de 80m² per habitatge, sempre que s'edifiquin més de dos habitatges per solar.

▪ *Edificabilitat màxima:*

L'existent.

▪ *Fondària edificable:*

L'existent.

En el cas d'enderroc i obra nova o gran rehabilitació tampoc sobrepassarà els 14 metres en plantes pis ni serà inferior a 7,00 metres.

La planta baixa podrà ultrapassar la fondària edificable, si no contempla usos d'habitatge, en les condicions i amb les limitacions fixades als plànols d'ordenació.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

L'existent.

▪ *Coberta:*

- *Plana*; tipus terrat a la catalana.
- *Inclinada*; amb pendent màxim 35%, les línies d'arrencada es situaran a totes les façanes, i els careners seran paral·lels a aquestes.

▪ *Sota coberta:*

L'existent.

En el cas d'enderroc i obra nova o gran reforma, s'admet formant part dels habitatges de l'última planta o amb accés independent per a usos complementaris no habitables (traster, instal·lacions, magatzem, etc.) dels habitatges.

▪ *Cossos sortints:*

Solament s'admeten els oberts a façana de carrer amb les següents limitacions:

- *Vol màxim*; No s'admet en carrers d'amplada inferior a 4,00m., 40cm en carrers d'amplada entre 4 i 6,00m., i de 60cm als carrers d'amplada superior a 6,00m.
- *Longitud màxima de vol*; 1/3 de l'amplada de façana, amb una amplada màxima de balcó d'1,50 m.



▪ *Elements sortints:*

Segons condicions generals dels Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.

▪ *Reculades:*

No s'admeten. L'edificació s'haurà d'alinejar a façana en la seva totalitat.

▪ *Soterrani:*

L'ocupació serà la mateixa de la planta baixa.

▪ *Espai interior d'illa:*

Preferentment lliure.

Edificable en planta baixa per a usos diferents dels d'habitatge amb les reserves determinades als plànols d'ordenació.

b) Nucli obert (codi 1c)

Solament són permeses les obres de conservació i manteniment i petites reparacions, en els altres casos les condicions d'edificació són les que estableix el Catàleg de béns protegits o en el seu defecte el pla especial que el desenvolupi.

4. Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents de les Normes:

a) Nucli històric (codi 1a)

▪ *Usos principals:*

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial (hoteler, especial i turisme rural), comercial, restauració, oficines i serveis, administratiu, sociocultural, educatiu i sanitari-assistencial.

▪ *Usos compatibles:*

Magatzem, garatge, esportiu i serveis tècnics i ambientals.

La proporció d'ús compatible serà del 30% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.

b) Nucli obert (codi 1c)

Solament són permesos els usos actuals, els que estableix el Catàleg de béns protegits o en el seu defecte el pla especial que el desenvolupi.

5. Condicions de protecció:

Per constituir les illes d'aquesta zona, centre històric (codi 1a), el conjunt històric, artístic i arqueològic "Centre històric Co-1" del Catàleg de béns protegits són d'aplicació els



següents criteris comuns d'intervenció: els quals caldrà completar amb els que de forma particular per cada bé s'estableix a les fitxes corresponents, si s'escau.

▪ *Criteris comuns d'intervenció:*

En cap cas seran permeses obres que impliquin la pèrdua de valors pels quals el bé ha estat catalogat.

Les formes d'actuació de conservació i consolidació seran preceptives a tots els conjunts, monuments, edificis, elements i construccions que formen aquest conjunt.

Les formes d'actuació de restauració seran obligades per als béns o elements protegits de forma Total.

Les intervencions de condicionament solament es permeten sobre els elements no protegits específicament i pels nivells de protecció Parcial i Tipològica. La reutilització serà opcional a excepció dels casos en que sigui preceptiva per la legislació sectorial o expressament així s'assenyali en les fitxes particulars corresponents a cada bé.

Les formes d'actuació d'ampliació, d'addició, substitució i nova planta resten permeses només quan es garanteixi el manteniment dels valors del bé protegit i en els casos en que expressament s'indica en la fitxa particular.

Els béns solament podran ser enderrocats parcialment en aquelles parts no protegides i sempre que es justifiqui que la intervenció millorarà els valors pels quals va ser catalogat. L'enderroc total solament s'admet de forma excepcional i quan es garanteixi la reconstrucció del bé catalogat amb el manteniment dels valors pel qual va ser catalogat.

Els mínims conceptes en que s'ha d'entendre la conservació són:

Seguretat: L'edifici ha de garantir la seguretat i estabilitat estructural interna i la seguretat vers la via pública.

Salubritat: L'edifici ha de garantir les normes higièniques mínimes que estableix la legislació vigent.

Habitabilitat: L'edifici ha de garantir les normes d'habitabilitat mínimes que estableix la legislació vigent.

Ornament: L'edifici, construcció o element protegit ha de conservar en la forma adequada els elements estilístics, funcionals i ornamentals de l'obra original.

En qualsevol cas, les obres d'intervenció en els béns immobles respectaran les condicions ambientals, arquitectòniques i característiques de lloc o del seu entorn immediat. Totes aquestes obres o intervencions estaran orientades a restituir la seva configuració arquitectònica original o característica.

▪ *Criteris particulars d'intervenció.*

Total;

Les intervencions han de garantir el manteniment del bé catalogat, conservar la seva estructura i fisonomia originals i possibilitar el seu correcte funcionament, sense que les actuacions suposin aportacions de reinvençió o de nou disseny.



La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general del bé, i aquesta haurà de possibilitar un correcte ús i salvaguarda del mateix, sense malmetre'n la equitat ni representar aportacions formals gratuïtes. El disseny formal i els materials utilitzats en les actuacions necessàries hauran d'ésser elaborats, triats i utilitzats sense que produeixen un impacte visual i cultural sobre el lloc. Si és possible, tota intervenció haurà de ser reversible. No es tracta de realitzar obres que singularitzin aquests espais, sinó d'instal·lar-hi, en cas que sigui necessari, els elements imprescindibles per garantir-ne la correcta i segura utilització, així com la senyalització i l'accessibilitat.

Es prohibeix modificar el volum, murs, forjats, escales o altres elements especialment significatius, també es conservaran el patis i espais lliures que formin part del bé catalogat.

Parcial;

S'hi permetran les modificacions que no malmetin ni els valors ni la funcionalitat de la part protegida, i també aquelles que li retornin valors que hagin estat malmesos. Són per tant intervencions que garanteixin el manteniment de la part que estigui protegida, fent possible el correcte funcionament del conjunt, sense que les actuacions de restauració suposin aportacions de reinvençió o de nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general de la part protegida.

En aquest tipus d'intervenció es permetrà quan obeeixi a un projecte integral de restauració o reutilització, degudament documentat, variar el volum construït del bé, per poder assolir, si s'escau, l'esgotament dels paràmetres de la normativa urbanística.

Si la intervenció que es proposa no adapta la nova arquitectura a la part que s'ha de conservar, la proposta no tindrà cap sentit. La intervenció ha de potenciar formalment i volumètricament els valors que són objecte de protecció.

Es permet enderrocar parts del bé no especialment significatives, posant en valors els elements protegits.

Específica;

Les intervencions garantiran la preservació total de l'element, característica o aspecte formal protegit.

En cas excepcional, de substitució de l'edificació que li dona suport, l'element serà traslladat a la nova edificació o a un espai o edifici públic.

Tipològica;

De forma general es permetran intervencions de conservació, consolidació i restauració, per retornar al conjunt l'estat genuí. La resta de formes d'intervenció seran permeses en actuacions integrals que garanteixin el manteniment dels valors tipològics protegits, i sempre que així es determini a la fitxa corresponent.

Exteriorment s'hauran de mantenir les característiques pròpies de la tipologia, composició, proporcions, acabats, etc. que configuren els trets funcionals i formals pels quals han estat protegits.

Interiorment, s'hi hauran de mantenir els elements que configuren l'estructura constructiva i arquitectònica de la seva tipologia. Cal ser conscients que el valor patrimonial de la tipologia de l'immoble no resideix tan sols en els trets externs que el determinen, sinó que és inherent al sistema estructural, espacial o d'acabats que el configura i que dona sentit a la seva lògica global.

- *Altres proteccions.*



Resten protegits expressament els elements característics de l'edificació tradicional, columnes, pilastres, portalades, llindes i brancals de pedra, elements de fusteria treballada, baranes de ferro colat, cantonades de carreus, tornaveus i altres elements, que caldrà mantenir i conservar de forma adient, sense recobrir d'arrebossats, estucs, pintures o altres i fins i tot es restituiran adequadament en les rehabilitacions i restauracions d'edificacions d'aquests sectors per mantenir la imatge i memòria històrica del municipi.

Article 113. Urbà tradicional. (codi 2):

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà corresponents al creixement històric del nucli amb ordenació tradicional d'edificis entre mitgeres amb alineació a vial o semi aïllades. Les Normes regulen tant les obres d'obra nova com les de conservació i millora, amb l'objectiu de no modificar substancialment les seves característiques urbanes.

Diferenciem dins d'aquesta zona:

a) Eixample entre mitgeres (codi 2a)

Format per les alineacions de cases fora del nucli històric i les dels barris; Raval, Calvari, Estenedors i Planeta, caracteritzades per una trama irregular de carrers estrets i barreja d'edificacions unifamiliars i plurifamiliars.

També s'integren aquesta zona aquelles antigues edificacions aïllades total o parcialment que de forma excepcional resten al nucli i que convé homogeneïtzar.

b) Patrimoni industrial (codi 2b)

Format pels edificis destinats antigament a usos industrials els quals convé mantenir, preservar i/o recuperar com a patrimoni històric del municipi. En aquests edificis les intervencions aniran encaminades a la conservació, restauració i reutilització sempre respectant els valors arquitectònics tipològics i específics que mantenen.

c) Nou eixample (codi 2c)

Format pels solars buits i noves promocions que s'integren en la trama històrica i que convé homogeneïtzar, amb el manteniment de tipologies anàlogues.

2. Condicions de parcel·lació

a) Eixample entre mitgeres (codi 2a)

- *Façana mínima:*

L'existent.



- *Superfície mínima:*

L'existent.

No s'admeten segregacions de solars a excepció d'aquelles que tinguin per objecte la regularització dels solars amb els confrontants tenint en compte de no desvirtuar el caràcter compositiu.

Les agrupacions de solars no generaran increment del nombre d'habitatges.

b) Patrimoni industrial (codi 2b)

Caldrà mantenir l'actual estructura parcel·laria.

c) Nou eixample (codi 2c)

- *Façana mínima:*

7,00m.

En el supòsit que s'adopti la tipologia d'habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà de 6,00 m. No s'admeten repeticions seriadades d'un edifici, per tant els edificis d'aquest tipus incorporaran diferències d'alçada, de ràfec, de composició de façanes, de forats i de cromatisme.

- *Superfície mínima:*

120,00m².

Són permeses les agrupacions i segregacions de solars sempre i quan per aplicació de la fórmula no generin augment del nombre màxim d'habitatges permesos inicialment. A la llicència de parcel·lació s'especificarà el nombre d'habitatges resultant per a cadascun dels solars.

3. Condicions d'edificació

a) Eixample entre mitgeres (codi 2a)

- *Tipus d'ordenació:*

Edificació alineada a vial.

- *Densitat màxima d'habitatges:*

L'existent.

1hab/120m² de sostre edificable, a partir de dos habitatges, en el cas d'enderroc i obra nova o gran rehabilitació, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o privada acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.

També, el conjunt d'habitatges resultant haurà de tenir una mitja de superfície útil mínima interior de 80m² per habitatge, sempre que s'edifiquin més de dos habitatges per solar.

- *Edificabilitat màxima:*



L'índex serà el resultat de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora i nombre màxim de plantes, fondària edificable, espai interior d'illa.

▪ *Fondària edificable:*

L'existent. En el cas d'enderroc i obra nova o gran rehabilitació, màxima de 16,00 m i mínima de 7,00 m. amb les excepcions acotades als plànols d'ordenació.

La planta baixa podrà ultrapassar aquesta fondària per a usos diferents del d'habitatge en les condicions i limitacions establertes en aquestes Normes i als plànols d'ordenació.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

L'existent. En el cas d'enderroc i obra nova o gran rehabilitació:

- 3,40m. per a PB.
- 6,40m. per a PB + 1PP.
- 9,40m. per a PB + 2PP.
- 10,40m. per a PB + 2PP + Golfes.

▪ *Coberta:*

- Plana; tipus terrat a la catalana.
- Inclinada; amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrencada es situaran a totes les façanes i els careners seran paral·lels a aquestes.

▪ *Sota coberta:*

L'existent.

En el cas d'enderroc i obra nova o gran reforma, s'admet formant part dels habitatges de l'última planta.

▪ *Cossos sortints:*

Solament s'admeten els oberts a façana de carrer amb les següents limitacions:

- Vol màxim; No s'admet en carrers d'amplada inferior a 4,00m., 40cm en carrers d'amplada entre 4 i 6,00m., i de 60cm als carrers d'amplada superior a 6,00m.
- Longitud màxima de vol; 1/3 de l'amplada de façana, amb una amplada màxima de balcó d'1,50 m.

▪ *Elements sortints:*

Segons condicions generals dels Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.

▪ *Reculades:*

No s'admeten. L'edificació haurà d'ocupar tota l'amplada del solar.

▪ *Soterrani:*



L'ocupació serà la mateixa de la planta baixa.

▪ *Espai interior d'illa:*

Edificable en planta baixa per a usos diferents dels d'habitatge amb les reserves determinades als plànols d'ordenació.
L'espai interior d'illa es mantindrà preferentment lliure.

b) Patrimoni industrial (codi 2b)

Caldrà mantenir la volumetria existent, són admeses com a formes d'intervenció la conservació, la consolidació, la reutilització, el condicionament i la restauració.

La densitat en els casos de canvi d'ús serà d'un habitatge per cada 120 m2 de sostre construït, amb un mínim d'un, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o privada acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.

És permès enderrocar construccions auxiliars sense valors rellevants per millorar les condicions funcionals i/o d'habitabilitat.

c) Nou eixample (codi 2c)

▪ *Tipus d'ordenació:*

Edificació alineada a vial.

▪ *Densitat màxima d'habitatges:*

1 habitatge / 120 m2 de sostre, amb un mínim d'un, a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o privada acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.

També, el conjunt d'habitatges resultant haurà de tenir una mitja de superfície útil mínima interior de 80m2 per habitatge, sempre que s'edifiquin més de dos habitatges per solar.

▪ *Edificabilitat màxima:*

L'índex serà el resultat de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora i nombre màxim de plantes, fondària edificable, espai interior d'illa.

▪ *Fondària edificable:*

Màxima de 12,00m i mínima de 7,00m. amb les excepcions acotades als plànols d'ordenació.

La planta baixa podrà ultrapassar aquesta fondària per usos diferents del d'habitatge en les condicions i limitacions establertes en aquestes Normes i als plànols d'ordenació.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

- 3,40m. per a PB.
- 6,40m. per a PB + 1PP.
- 9,40m. per a PB + 2PP.



- 10,40 m. per a PB + 2PP + Golfes.

- *Coberta:*

- Plana; tipus terrat a la catalana.
- Inclinada; amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrencada es situaran a totes les façanes i els careners seran paral·lels a aquestes.

- *Sota coberta:*

S'admet formant part dels habitatges de l'última planta o amb accés independent per a usos complementaris no habitables (traster, instal·lacions, magatzem, etc.) dels habitatges.

- *Cossos sortints:*

Solament s'admeten els oberts a façana de carrer amb les següents limitacions:

- Vol màxim; No s'admet en carrers d'amplada inferior a 4,00m., 40cm en carrers d'amplada entre 4 i 6,00m., i de 60cm als carrers d'amplada superior a 6,00m.
- Longitud màxima de vol; 1/3 de l'amplada de façana, amb una amplada màxima de balcó d'1,50 m.

- *Elements sortints:*

Segons condicions generals dels Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.

- *Reculades:*

No s'admeten. L'edificació haurà d'ocupar tota l'amplada del solar.

- *Soterrani:*

L'ocupació serà la mateixa de la planta baixa.

- *Espai interior d'illa:*

Edificable en planta baixa per a usos diferents dels d'habitatge amb les reserves determinades als plànols d'ordenació.

L'espai interior d'illa es mantindrà preferentment lliure.

4. Condicions d'ús:

Estan permesos els usos següents de les Normes:

a) Eixample entre mitgeres (codi 2a)

- *Usos principals:*

Habitatge, residencial (hoteler, especial i turisme rural), comercial, restauració, oficines i serveis, administratiu, sociocultural, educatiu, esportiu i sanitari-assistencial.



- *Usos compatibles:*
Magatzem, garatge i serveis tècnics i ambientals.
La proporció d'ús compatible serà del 60% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.
- b) Patrimoni industrial (codi 2b)**
 - *Usos principals:*
Habitatge, residencial (hoteler, especial i turisme rural), comercial, restauració, oficines i serveis, administratiu, sociocultural, educatiu, esportiu i sanitari-assistencial, magatzem, garatge i serveis tècnics i ambientals.
- c) Nou eixample (codi 2c)**
 - *Usos principals:*
Habitatge, residencial (hoteler, especial), comercial, restauració, oficines i serveis, administratiu, sociocultural, educatiu, esportiu i sanitari-assistencial.
 - *Usos compatibles:*
Magatzem, garatge i serveis tècnics i ambientals.
La proporció d'ús compatible serà del 30% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.

Article 114. Densificació urbana. (codi 3):

1. Definició:

Comprèn els sectors de creixement més recent que de forma compacta es desenvolupen a partir dels creixements històrics formant una trama en eixample regular d'edificis entre mitgeres amb alineació a vial i predomini d'habitatges plurifamiliars.

Diferenciem dins d'aquesta zona:

a) Illa tancada densitat alta (codi 3a)

2. Condicions de parcel·lació:

a) Illa tancada densitat alta (codi 3a)

- *Façana mínima:*

7,00m.

En el supòsit que s'adopti la tipologia d'habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà de 6 m.

- *Superfície mínima:*



180,00m².

3. Condicions d'edificació:

a) Illa tancada densitat alta (codi 3a)

▪ *Tipus d'ordenació:*

Edificació alineada a vial.

▪ *Densitat màxima d'habitatges:*

1 habitatge/120 m² a excepció de les promocions d'iniciativa pública i/o privada acollides a qualsevol règim d'habitatge protegit.

Quan s'edifiquin més de dos habitatges per solar:

- La superfície útil mitja dels habitatges serà superior a 80 m².
- Els habitatges tindran ventilació creuada per façana principal i posterior.

▪ *Edificabilitat màxima:*

L'índex serà el resultat de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora i nombre de plantes, fondària edificable i espai interior d'illa.

▪ *Fondària edificable:*

Màxima 12,00 m i mínima 6,00 m.

La planta baixa podrà ultrapassar aquesta fondària per a usos diferents del d'habitatge en les condicions i limitacions establertes en aquestes Normes i plànols d'ordenació.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

4,20m. per a PB.
7,20m. per a PB + 1PP.
10,20m. per a PB + 2PP.

▪ *Coberta:*

- Plana; tipus terrat a la catalana.
- Inclinada; amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrencada es situaran a totes les façanes, i els careners seran paral·lels a aquestes.

▪ *Sota coberta:*

S'admet per a usos complementaris no habitables de l'habitatge en edificis unifamiliars i per als plurifamiliars únicament per allotjar instal·lacions i serveis comunitaris de l'edifici.

▪ *Cossos sortints:*

Segons les condicions establertes en els Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.



▪ *Elements sortints:*

Segons les condicions de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

▪ *Reculades:*

Segons les condicions de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

▪ *Soterrani:*

Podrà ocupar el 100% del solar.

▪ *Espai interior d'illa:*

L'espai interior d'illa es mantindrà preferentment lliure o enjardinat.

4. Condicions d'ús:

a) Illa tancada densitat alta (codi 3a)

Estan permesos els usos següents de les Normes:

▪ *Usos principals:*

Habitatge, residencial (hoteler i especial).

Comercial (petit comerç), restauració, oficines i serveis, administratiu, sociocultural, educatiu, esportiu i sanitari-assistencial.

▪ *Usos compatibles:*

Recreatiu, magatzem (solament planta baixa), industrial (tipus I), garatge (solament en soterrani i planta baixa) i serveis tècnics i ambientals.

La proporció d'ús compatible serà del 50% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.

Article 115. Ordenació en illa oberta. (codi 4):

1. Definició:

Creixements en edificació aïllada o semiaïllada ordenant la parcel·la i espais lliures privats en funció de l'ús predominant.

Podem distingir les següents zones:

a) Cases en filera (codi 4b).

Comprèn les agrupacions d'habitatges en filera, tan existents com de nova construcció, que conformen volums amb alineació d'edificació i existència d'un espai no edificable al davant i/o al darrera a cada parcel·la d'us privatiu.

Distingim entre les construccions existents i les de nova edificació alhora d'establir els paràmetres reguladors.



2. Condicions de parcel·lació:

a) Cases en filera (codi 4b).

Per a les edificacions existents, l'actual parcel·lació.

Per a les noves edificacions:

- *Superfície mínima:*
240,00 m². (120m² per cada habitatge)
- *Façana mínima:*
12,00m². (6,00m per cada habitatge)
- *Fondària mínima:*
20,00 m².

3. Condicions d'edificació:

a) Cases en filera (codi 4b).

- *Tipus d'ordenació:*
Per a les edificacions existents, la determinada als plànols d'ordenació.
Per a les noves edificacions, alineació d'edificació formant rengles aïllats sobre solars individuals i/o comunitaris, amb jardins al davant i al darrera. El projecte de cada rengle serà unitari.
- *Densitat màxima d'habitatges:*
Per a les edificacions existents, l'actual.
Per a les noves edificacions; 1hab/120 m² de solar.
- *Edificabilitat màxima:*
L'índex serà el resultat de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona; alçada reguladora i nombre de plantes, alineacions, fondària, ocupació i espai interior d'illa.
- *Fondària edificable:*
Per a les edificacions existents l'actual.
Per a les noves edificacions;
 - Màxima 15,00 m i mínima 6,00 m, per planta baixa i pis.
 - La segona planta tindrà una superfície del 50% i estarà reculada 3,00m, com a mínim, respecte a les façanes principal i posterior.
- *Ocupació màxima:*
Per a les edificacions existents, la determinada als plànols d'ordenació.



Per a les noves edificacions; 60% de la superfície de parcel·la.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

Per a les edificacions existents, les actuals.

Per a les noves edificacions;

- 3,00m, per a PB.
- 6,00m, per a PB + 1PP.
- 9,00m, per a PB + 2PP.
- L'alçada reguladora s'amidarà des del pla de referència.
- El pla de referència coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada rengle o tram.
- Si degut al pendent del carrer la diferència de cota entre el punt mig del rengle i els extrems excedís de 60cm s'esglaonarà el rengle en trams.
- El paviment de la planta baixa es situarà 60cm per sobre o per sota el pla de referència.

▪ *Coberta:*

Per a les edificacions existents, l'actual.

Per a les noves edificacions;

- Plana.
- Inclinada amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrencada es situaran a les façanes principal i posterior del rengle.

▪ *Sota coberta:*

Per a les edificacions existents, l'actual.

Per a les noves edificacions, no s'admet.

▪ *Cossos sortints:*

Per a les edificacions existents, els actuals.

Per a les noves edificacions;

- Es permeten únicament cossos sortints oberts a l'interior del solar en el 50% de l'ample de les plantes pis de les façanes principal i posterior amb un vol màxim d'1,20m i separacions d'1,20m a mitgeres.
- La barana serà calada.
- No es permeten cossos sortints en cas d'alineació a vial.

▪ *Elements sortints:*

En les mateixes condicions que els cossos sortints.

Vol màxim del ràfec de 80cm., que serà unitari per tot el rengle o tram.

▪ *Separacions mínimes:*

Per a les edificacions existents les determinades als plànols d'ordenació.

Per a les noves edificacions; 3,00m a vial, 6,00m a fons i 2,00m a veïns (testers). Es permet l'alineació dels laterals del rengle a vials de vianants o de trànsit restringit.

▪ *Soterrani:*



Per a les edificacions existents, l'actual.

Per a les noves edificacions, l'ocupació màxima serà la de la planta baixa més un 15% si es destina a garatge comunitari de tot el rengle.

- *Tanques divisòries:*
 - A vial; màxim 1,50m, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns; màxim 2,00m opaques o calades.

- *Espai lliure parcel·la:*

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat, segons Annex 7.

L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies dels jardins com:

- Coberts:

La seva geometria en planta es podrà inscriure en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
L'ocupació màxima dels coberts serà de 15%.
Es col·locaran a la zona d'edificació restringida, a la meitat posterior de la parcel·la, adossats o no, si el veí ja en compta adossats a la tanca de separació s'hauran d'adossar amb aquest.
L'alçada màxima serà de 2,50m corresponent a PB.
La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 25% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.
- Barbacoes:

Es poden ubicar únicament adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge, per sobre de la coberta.
- Piscines:

Es poden ubicar al jardí posterior de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00m. a termenals.

4. Condicions d'ús

Condicions d'ús de cases en filera (codi 4b).

- *Usos principals:*

Habitatge unifamiliar o plurifamiliar, residencial (especial i hotel·ler), administratiu.

- *Usos compatibles:*

Comercial, restauració, oficines i serveis, garatge, sociocultural, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial i serveis tècnics i ambientals.

La proporció d'ús compatible serà del 40% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.



Article 116. Cases unifamiliars aïllades. (codi 5):

1. Definició:

Ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars o bifamiliars aïllades en una parcel·la amb jardí. Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de l'habitatge unifamiliar aïllat envoltat d'espais lliures privats generalment enjardinats i que el planejament pretén mantenir.

En base de les característiques de parcel·lació i edificatòries podem distingir les següents zones:

- Zona intensitat alta (codi 5a).
- Zona intensitat mitja (codi 5b).
- Zona intensitat baixa (codi 5c).

2. Condicions de parcel·lació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Superfície mínima:*
250m².
- *Façana mínima:*
12m.

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

- *Superfície mínima:*
400m².
- *Façana mínima:*
15m.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

- *Superfície mínima:*
800m².

3. Condicions d'edificació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Tipus d'ordenació:*
Edificació aïllada.
- *Densitat màxima d'habitatges:*
1 hab/parcel·la.



- *Edificabilitat màxima:*
1,00 m²st/m²s.
- *Ocupació màxima:*
50% de la parcel·la.
- *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*
3,40m corresponents a PB.
6,40 corresponent a PB + PP.
- *Coberta:*
Plana: Transitable o no.
Inclinada: Amb pendent màxim 35%.
- *Sota coberta:*
S'admet únicament per a usos complementaris no habitables de l'habitatge.
- *Cossos sortints:*
S'admeten els cossos sortints.
- *Elements sortints:*
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
- *Separacions mínimes:*
3,00m a vial.
2,00m a veïns
4,00m entre edificis.
- *Soterrani:*
Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.
- *Tanques divisòries:*
 - A vial:
2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns:
2,00m màxim, opaques o calades.
- *Espai lliure parcel·la:*
L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.
L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.



Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

- Coberts:

L'edificabilitat i ocupació dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta es podrà inscriure en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.

L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 20m². Es col·locaran a la meitat posterior de la parcel·la adossats a mitgera, si el veí ja compta s'haurà d'adossar amb la d'aquest.

L'alçada màxima serà de 2,50m corresponent a PB.

La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 25% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

- Barbacoes:

Es poden ubicar en el terç posterior de la parcel·la respectant la separació a veïns.

- Piscines:

Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer.

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

▪ *Tipus d'ordenació:*

Edificació aïllada.

Subzona (codi 5b*). Segons gàlib dels plànols d'ordenació.

▪ *Densitat màxima d'habitatges:*

1 hab/parcel·la.

▪ *Edificabilitat màxima:*

0,60m²st/m²s.

▪ *Ocupació màxima:*

40% de la parcel·la.

▪ *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

3,40m corresponents a PB.

6,40 corresponents a PB + PP

▪ *Coberta:*

Plana: Transitable o no.

Inclinada: Amb pendent màxim 35%.

▪ *Sota coberta:*

S'admet únicament per a usos complementaris no habitables de l'habitatge.

▪ *Cossos sortints:*



S'admeten els cossos sortints.

▪ *Elements sortints:*

En les mateixes condicions que els cossos sortints.

▪ *Separacions mínimes:*

4,00m a vial.

3,00m a veïns

6,00m entre edificis.

Subzona (codi 5b*). Segons gàlib dels plànols d'ordenació.

▪ *Soterrani:*

Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.

▪ *Tanques divisòries:*

- A vial:

2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.

- A veïns:

2,00m màxim, opaques o calades.

▪ *Espai lliure parcel·la:*

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.

L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

- Coberts:

L'edificabilitat i ocupació dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta es podrà inscriure en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.

L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 40m². Es col·locaran a la meitat posterior de la parcel·la adossats a mitgera, si el veí ja compta s'haurà d'adossar amb aquest.

L'alçada màxima serà de 2,50m corresponent a PB.

La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 25% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

- Barbacoes:

Es poden ubicar en el terç posterior de la parcel·la respectant la separació a veïns.

- Piscines:

Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a terminals i 3,00 m. a carrer.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

▪ *Tipus d'ordenació:*

Edificació aïllada.



- *Densitat màxima d'habitatges:*
1 hab/parcel·la.
- *Edificabilitat màxima:*
0,30m²st/m²s.
- *Ocupació màxima:*
20% de la parcel·la.
- *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*
3,40m corresponents a PB.
6,40 corresponents a PB + PP
- *Coberta:*
Plana: Transitible o no.
Inclinada: Amb pendent màxim 35%.
- *Sota coberta:*
S'admet únicament per a usos complementaris no habitables de l'habitatge.
- *Cossos sortints:*
S'admeten els cossos sortints.
- *Elements sortints:*
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
- *Separacions mínimes:*
5,00 m a vial.
4,00 m a veïns.
8,00 m entre edificis.
- *Soterrani:*
Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.
- *Tanques divisòries:*
 - A vial:
2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns:
2,00m màxim, opaques o calades.
- *Espai lliure parcel·la:*
L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.



L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa l superfície ocupada per l'edificació.
Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

- Coberts:
L'edificabilitat i ocupació dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta es podrà inscriure en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 60m².
Es col·locaran a la meitat posterior de la parcel·la adossats a mitgera, si el veí ja compta s'haurà d'adossar amb aquest.
L'alçada màxima serà de 2,50m corresponent a PB.
La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 25% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.
- Barbacoes:
Es col·locaran en el terç posterior de la parcel·la respectant la separació a carrer i veïns.
- Piscines:
Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a terminals i 3,00 m. a carrer.

4. Condicions d'ús:

a) Usos principals:

Habitatge unifamiliar, residencial (hoteler, especial i turisme rural), administratiu, sociocultural, educatiu, esportiu i sanitari-assistencial..

b) Usos compatibles:

Comercial, restauració, oficines i serveis, recreatiu, magatzem, industrial (tipus I), garatge i serveis tècnics i ambientals.
La proporció d'ús compatible serà del 50% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.

Article 117. Industrial (codi 7):

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats econòmiques molt lligades al procés industrial.

Podem distingir les següents zones:

a) Industrial històric (codi 7a).

Comprèn les edificacions existents al nucli i on es considera adient mantenir els usos de forma restringida.

b) Industrial aïllat (codi 7c).



Comprèn les construccions aïllades de formes volumètriques compactes, destinades a un únic establiment .

2. Condicions de parcel·lació:

a) Industrial històric (codi 7a).

L'existent.

b) Industrial aïllat (codi 7c).

▪ *Superfície mínima:*

1.000m².

▪ *Façana mínima:*

20,00 m.

S'admet en aquest codi la divisió d'edificacions en règim de propietat horitzontal per a desenvolupar diferents usos i activitats amb les limitacions següents:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol divisió dels establiments precisarà de llicència municipal.
- La superfície mínima en planta baixa de cada establiment serà de 300 m².
- Cadascuna de les entitats privatives tindrà accés directe a vial públic o privat amb una façana mínima de 10,00 m.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 10,00 m, condicions homogènies de traçat i hauran d'estar lliures permanentment de qualsevol obstacle o instal·lació.

3. Condicions d'edificació:

a) Industrial històric (codi 7a).

L'existent.

b) Industrial aïllat (codi 7c).

▪ *Tipus d'ordenació:*

Aïllada.

▪ *Edificabilitat màxima:*

0,80 m²st/m²s.

▪ *Ocupació màxima:*

60%

▪ *Alçada reguladora màxima:*



10,00 m., equivalent a PB+2PP.

Aquesta alçada es pot superar excepcionalment en el 10% de la superfície del solar fins a un límit de 15m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte a l'horitzontal traçada per la línia de façana a l'alçada reguladora màxima.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 m., excepte les zones d'oficina i serveis que podran tenir una alçada útil de 2,50 m.

- *Separacions:*
7,00 m. a vial.
4,00 m. a veïns.
- *Coberta:*

Plana o inclinada amb un pendent màxim del 15%.
- *Cossos sortints:*

No s'admeten.
- *Elements sortints:*

Vol màxim de ràfec igual a 1,00m.
- *Soterrani:*

L'ocupació màxima serà la corresponent al gàlib edificable de la planta baixa.
- *Espai lliure parcel·la:*

L'espai lliure podrà destinar-se a càrrega, descàrrega, garatge i magatzematge de productes que no generin molèsties a l'entorn.
És prohibit l'emmagatzematge de mercaderies, matèries i residus, en les franges de separació a vials i veïns.
El sòl lliure d'edificació restarà degudament ordenat.
- *Tanques divisòries:*
 - A vial:
2,50m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns:
2,50m màxim, opaques o calades.

4. Condicions d'ús:

a) Industrial històric (codi 7a).

- *Usos principals:*

Vitivínicola (Cellers i bodegues) i els complementaris (comercial, magatzem, oficines...) vinculats d'aquest ús.



- *Compatibles:*

Per a la implantació d'altres usos diferents caldrà redactar un pla especial urbanístic.

b) Industrial aïllat (codi 7c).

- *Usos principals:*

Comercial, restauració, oficines i serveis, recreatiu, estacions de servei, magatzems, abastament, industrial tipus I i II, garatge, administratiu, religiós, sociocultural, esportiu i serveis tècnics i ambientals.

Article 118. Dotacions i serveis (codi 8):

1. Definició:

Comprèn les àrees urbanes d'activitats relacionades amb el turisme, lúdiques, culturals, educatives, esportives etc. de titularitat privada.

En base de les tipologies edificatòries i usos podem distingir les següents zones:

a) Zona hotelera (codi 8a) d'allotjament (codi 8b) i de serveis turístics (codi 8c).

Comprèn les àrees destinades a l'activitat hotelera en totes les seves modalitats, hotel, hostel, pensió etc., les àrees destinades a altres formes d'allotjament diferent, llars d'avis, residències d'estudiants, apartaments turístics, etc. i totes les àrees destinades a serveis turístics i comercials en general, no incloses en les anteriors.

b) Zona cultural, educativa (codi 8d) i esportiva, lúdica i recreativa (codi 8e).

Són les àrees destinades a les dotacions culturals i socials i activitats pròpies de l'esbarjo, centres esportius, gimnàs, cinemes, discoteques, etc.

2. Condicions de parcel·lació:

Les existents.

3. Condicions d'edificació:

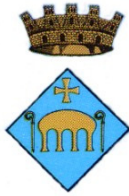
Seràn d'aplicació les corresponents a l'illa on es trobi l'edifici, o subsidiàriament les de la zona d'eixample entre mitgeres (codi 2a).

4. Condicions d'ús:

a) Zona hotelera (codi 8a) i d'allotjament (codi 8b) i serveis turístics (codi 8c):

- *Usos principals:*

Residencial (hotelera, especial i turisme rural), comercial, restauració i recreatiu.



▪ *Usos compatibles:*

Oficines i serveis, garatge, administratiu, religiós, sociocultural, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial, serveis tècnics i ambientals.

La proporció d'ús compatible serà del 50% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un Pla especial que el justifiqui.

b) Zona cultural i educativa (codi 8d) i esportiva, lúdica i recreativa (codi 8e):

▪ *Usos principals:*

Esportiu, recreatiu, comercial i restauració, administratiu, religiós, sociocultural, educatiu.

▪ *Usos compatibles:*

Residencial (hoteler), oficines i serveis, sanitari-assistencial i serveis tècnics i ambientals.

La proporció d'ús compatible serà del 50% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un Pla especial que el justifiqui.

Article 119. Habitatge de protecció pública:

1. Definició:

Comprèn els terrenys destinats a la construcció d'habitatge de protecció pública en qualsevol de les seves modalitats.

Aquest tipus d'habitatge es permès en totes les zones on sigui admès l'ús d'habitatge, per tant quan sigui necessari establir els àmbits específics s'assenyalarà afegint un superíndex al codi de la zona o subzona on es situï.

Aquest superíndex dependrà de la modalitat de protecció a que s'acullin:

- Habitatge amb protecció oficial de règim especial: "e".
- Habitatge amb protecció oficial de règim general: "g".
- Habitatge amb protecció oficial amb preu concertat: "c".
- Habitatge concertat amb protecció oficial: "o".

En sòl urbà no consolidat inclòs en un sector objecte de pla de millora urbana i en sòl urbanitzable el planejament derivat establirà la reserva de terrenys i la seva ubicació dins del sector.

S'estableix de forma general, si el planejament no determina altre inferior, un termini màxim de 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres.

2. Condicions de parcel·lació:



S'estableixen les mateixes condicions de la zona (codi) on es situï.

3. Condicions d'edificació:

S'estableixen les mateixes condicions de la zona (codi) on es situï, a excepció de la densitat que no els hi serà d'aplicació.

4. Condicions d'ús:

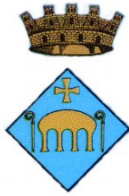
▪ *Usos principals:*

Habitatge de protecció pública

▪ *Usos compatibles:*

Planta soterrani; Garatge preferentment vinculat a l'habitatge.

Planta baixa; els propis del sistema d'equipaments destinats a usos públics i col·lectius.



CAPÍTOL III: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS I PLANS DE MILLORA URBANA.

Article 120. Polígons d'actuació urbanística, Plans especials urbanístics i Plans de millora urbana:

1. Aquest POUM determina els següents polígons d'actuació urbanística, plans especials urbanístics i plans de millora urbana.
 - a) Polígons d'actuació urbanística:

No es delimiten.
 - b) Plans especials urbanístics:
 - PEU - 1 "Can Batista"
 - c) Plans de millora urbana:
 - PMU - 1 "Darrera Vila"
 - PMU - 2 "El Portal"
 - PMU - 3 "Eixample Planeta 1"
 - PMU - 4 "Eixample Planeta 2"
 - PMU - 5 "La Placeta" (**Suprimit**)
 - PMU - 6 "Hort de la Vila"
 - PMU - 7 "Rec d'en Térmens"
 - PMU - 8 "La Sort"
 - PMU - 9 "Els Estenedors"
2. L'ordenació establerta pel POUM per als sectors de sòl urbà no consolidat es limita als sistemes generals amb l'objecte de garantir la coherència del model i de l'estructura orgànica territorial, pel que fa a la cohesió i organització, la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors a nivell suprasectorial, essent per tant preceptiva, amb els ajustos que el document de planejament derivat i major precisió pugui incorporar, per als sistemes generals; d'espais lliures i equipaments comunitaris (codificats en gris entre parèntesi i grafiats amb ratllat en el seu corresponent color) i comunicacions (grafiats amb línia contínua) i indicatiu (traç discontinu) per a la resta, on serà per tant el planejament derivat redactat per iniciativa privada qui fixarà l'ordenació definitiva.
3. A les pàgines següents hi figuren detallades les determinacions per a cadascun d'ells.



PEU-1 “Can Batista”

Descripció:

Comprèn els terrenys situats entre el carrer Raval Nou, Rec d'en Térmens i el pla de millora urbana PMU-7 “Rec d'en Térmens”, ocupats per les instal·lacions de l'antiga indústria tèxtil “Can Batista”, ara en desús.

La superfície total del sector es de 3.839,94 m².

Objectius:

- Conjuminar la transformació d'usos del sector amb la protecció i restauració dels elements del patrimoni històric, cultural i industrial del municipi.
- Promoure el desenvolupament urbanístic i econòmic de l'àmbit com a reclam turístic i de serveis de qualitat.
- Fixar les condicions d'urbanització i rehabilitació pel desenvolupament del sector.
- Realitzar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització i rehabilitació.
- Determinar aquelles parts dels edificis o elements que, s'han d'incloure al Catàleg de bens culturals per la seva protecció.
- Establir la normativa i formes d'intervenció, amb criteris de rehabilitació, conservació i consolidació.
- Definir els usos permesos i normes d'edificació per al seu desenvolupament.
- Concretar l'ordenació i la volumetria i la relació amb l'entorn.
- Concretar l'ordenació i el tractament de la resta d'elements inclosos en el sector.
- Definir el tractament dels espais lliures i delimitar l'àmbit de protecció del rec.
- Fixar les condicions, materials i elements d'urbanització.
- Concretar la reserva d'espais per a aparcament de vehicles.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Caldrà mantenir els espais lliures al sud-est del sector en continuïtat amb el Rec.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació serà la que determini el propi Pla.

Manteniment de l'espai enjardinat i millora de la integració de l'edifici en l'entorn.

Es recomana l'enderroc dels següents cossos d'edificació; cos en planta baixa i pis amb façana al carrer Raval Nou i cos en planta baixa de forma triangular entre les naus i els darreres de les edificacions al C/ Raval Nou, que té accés des del C/ Rec d'en Térmens.

L'edifici està inclòs en el Catàleg de béns protegits.

3. Usos:

- *Principals:* Habitatge, residencial (hoteler, especial), comercial, restauració, oficines i serveis, recreatiu, aparcament, administratiu, sociocultural, esportiu, educatiu i sanitari-assistencial.
- *Compatibles:* els que consideri el propi Pla.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és l'existent.

El sostre edificable corresponent als cossos enderrocats es pot reubicar dins l'àmbit.

El nombre màxim d'habitatges permesos es limita als existents.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

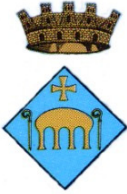
L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per a l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.



Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals i d'urbanització, d'aquestes Normes.

El projecte d'urbanització contemplarà les obres externes al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 1 “Darrera Vila”

Descripció:

Compren els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al nord-oest del recinte murat del Pont d'Armentera, que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 4.747,64 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa tancada.
- Assolir l'execució del vial de comunicació amb el C/ Darrera Vila.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes generals urbanístics d'espais lliures i equipaments al sud del sector.

Es comunicarà l'Avinguda Catalunya amb el C/ Darrera Vila completant una illa amb les edificacions amb façana al Passeig Sant Isidre.

Es reservarà una zona edificable al nord de les edificacions a l'Avinguda Catalunya que tapi la mitgera.

S'iniciarà la reculada d'alineació respecte a l'Avinguda Catalunya per facilitar l'entrada al nucli pel Passeig Sant Isidre.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà amb la tipologia corresponent al codi 3a d'aquestes Normes.

3. Usos:

▪ *Principals:*

Els que determini el PMU, preferentment els del codi 3a d'aquestes Normes.

▪ *Compatibles:*

Els que determini el PMU, preferentment els del codi 3a d'aquestes Normes.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,70 m² sostre/m² de sòl.

El sostre edificable màxim es de 3.323,35 m².

5. Densitat:

50 Habitatges/ha.

El nombre màxim d'habitatges es de 24.

6. Cessions mínimes:

▪ *Sistemes:*

Espais lliures:	1.110,96 m ²	(23,40%)
Equipaments:	370,22 m ²	(7,80%)
Xarxa viària i aparcament	1.660,89 m ²	(34,98%)



Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.

- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 2 “El Portal”

Descripció:

Compren els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al nord-oest del nucli del Pont d'Armentera entre la carretera de Valls-Igualada (C-37) i el barri del Calvari, que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 8.297,27 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa tancada i semioberta.
- Donar continuïtat al C/ del Calvari eliminant la sortida a la carretera C-37.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes d'espais lliures paral·lels a la carretera C-37.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents als codis 3a i 4b d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els dels codis 3a i 4b d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,50 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim és de 4.148,64 m².

5. Densitat:

30 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges es de 25.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	1.539,62 m ²	(18,56%)
Equipaments:	565,35 m ²	(6,81%)
Xarxa viària i aparcament	3.029,85 m ²	(32,52%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 3 “Eixample Planeta 1”

Descripció:

Compren els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al sud-est del barri de La Planeta, que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 6.122,90 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa semioberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes generals urbanístics d'espais lliures a l'oest del sector.

Es preservarà un passeig en direcció nord-sud en continuïtat amb el PMU-4 i el PPU-1 on es situaran els sistemes d'espais lliures a l'est i els d'equipaments a l'oest formant una illa aïllada.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb la tipologia corresponent al codi 4b d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els del codi 4b d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,50 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim es de 3.061,45 m².

5. Densitat:

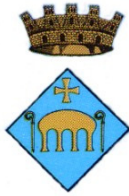
30 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges es de 18.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	631,67 m ²	(10,32%)
Equipaments:	768,70 m ²	(12,55%)
Xarxa viària i aparcament	2.338,11 m ²	(38,19%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 4 “Eixample Planeta 2”

Descripció:

Compren els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al sud-est del barri de La Planeta que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 3.733,21 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa semioberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes generals urbanístics d'espais lliures i equipaments a l'est del sector amb en continuïtat amb els del PMU-3.

Es preveurà un passeig en direcció nord-sud en continuïtat amb el PMU-3 i el PPU-1 on es situaran els sistemes d'espais lliures a l'est.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb la tipologia corresponent al codi 4b d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els del codi 4b d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,50 m2 sostre/m2 de sòl.
El sostre edificable màxim es de 1.866,61 m2.

5. Densitat:

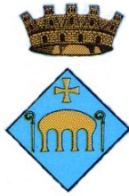
30 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 11.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	417,24 m ²	(11,18%)
Equipaments:	427,19 m ²	(11,44%)
Xarxa viària i aparcament	1.473,49 m ²	(39,47%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

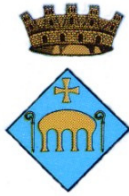
L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 5 “La Placeta”
(Suprimir).



PMU- 6 “Hort de la Vila”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al nord del nucli entre la carretera C-37 i el carrer Orquestra Galants.

La superfície total del sector es de 3.377,70 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa oberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran els sistemes d'espais lliures al sud del sector.

Es preveurà un vial perimetral amb el sector que connecti amb el C/ Pau Casals.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents als codis 2c i 5 d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els dels codis 2c i 5 d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de: 0,70 m2 sostre/m2 de sòl.
El sostre edificable màxim és de 2.364,39 m2.

5. Densitat:

50 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 17.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	919,88 m ²	(27,23%)
Equipaments:	0,00 m ²	(0,00%)
Xarxa viària i aparcament	914,55 m ²	(27,08%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

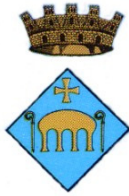
Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.

Caldrà redactar un estudi d'inundabilitat del Torrent del Rupit per a determinar les zones afectades per les avingudes segons els criteris de l'ACA.



PMU- 7 “Rec d'en Térmenes”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats a l'est del nucli del Pont d'Armentera que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 6.358,73 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa semi oberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes urbanístics d'espais lliures en continuïtat amb el Rec d'en Térmenes.

El sistema viari connectarà el carrer Raval Vell amb els carrers Rec d'en Térmenes i de la Sort i preferentment aquests amb el carrer Molinet.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents al codi 4b d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els del codi 4b d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU, preferentment els del codi 4b d'aquestes Normes.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,70 m2 sostre/m2 de sòl.
El sostre edificable màxim es de 4.451,11 m2.

- *Residencial lliure:* 4.451,11 m2.

5. Densitat:

32 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges es de 20 dels quals seran:

- *Residencial lliure:* 20



6. Cessions mínimes:

- **Sistemes:**
Xarxa viària i aparcament i espais lliures: 2.861,43 m² (45,00%)
Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.
- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

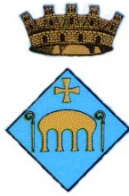
L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 8 “La Sort”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats a l'est del nucli del Pont d'Armentera que ja va ser inclosos en sector de planejament per les antigues NNSS i que es manté amb modificacions.

La superfície total del sector es de 7.908,64 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa semioberta.
- Completar l'execució del vial C/ de la Sort que doni accés al barri de La Planeta pel C/ Raval Vell.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.
- Reserva de sòl per al desenvolupament de l'activitat de restauració de La Sort.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes generals urbanístics d'espais lliures al nord del sector.

Es preveurà un carrer, C/ de la Sort, que comunicarà des de la carretera C-37 fins el C/ Raval Vell.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents als codis 4b i 8 d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els dels codis 4b i 8 d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de: 0,60 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim és de 4.745,18 m².

- *Residencial lliure:* 2.537,73 m².
- *Terciaris:* 2.207,45 m².

5. Densitat:

25 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 20.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*
Espais lliures: 864,51 m² (10,93%)



Equipaments: 0,00 m² (0,00%)
Xarxa viària i aparcament 2.523,52 m² (31,91%)
Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.

- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

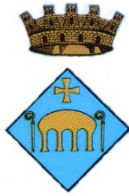
L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PMU- 9 “Els Estenedors”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidats situats al nord-est del nucli del Pont d'Armentera entre el barri dels Estenedors i la carretera de Valls-Igualada (C-37).

La superfície total del sector es de 3.551,12 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Completar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa oberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes d'espais lliures en les zones de major pendent i de protecció de la carretera.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents al codi 5 d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PMU, preferentment els del codi 5 d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PMU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de: 0,25 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim és de 887,78 m².

5. Densitat:

15 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 5.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	532,67 m ²	(15,00%)
Equipaments:	0,00 m ²	(0,00%)
Xarxa viària i aparcament	0,00 m ²	(0,00%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques d'implantació de les infraestructures de transport públic en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les connexions amb les infraestructures exteriors al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



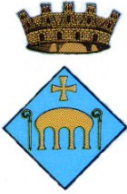
TÍTOL CINQUÈ. RÈGIM DEL SÒL. SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS.

Article 121. Definició, finalitat i tipus:

1. Constitueix el sòl no urbanitzable d'aquest POUM:
 - a) els terrenys incompatibles amb llur transformació per motius derivats d'un règim especial de protecció, determinacions de planejament de rang superior o limitacions o servituds per la protecció del domini públic.
 - b) els inadequats al desenvolupament urbà pels valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals, culturals, de risc natural, o per preservar els valors agrícoles, forestal, ramaders i de riquesa natural, així com els necessaris per garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible del POUM.
2. El sòl que delimita aquest POUM com a no urbanitzable no té la consideració de residual respecte del procés d'urbanització i constitueix un patrimoni a preservar per la diversitat d'ambients, riquesa biològica i el manteniment del model d'ordenació territorial basat en la preservació dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals.
3. Les determinacions contingudes en aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics, d'acord l'article 67 del T.R.L.U..
4. Es diferencien els següents tipus de sòl no urbanitzable agrupats en funció del seu valor de protecció en dues categories diferents:
 - a) Protecció territorial:
 - Agrícola de valor (codi 21)
 - D'interès ecològic i paisatgístic (codi 24)
 - b) Protecció especial:
 - Espais naturals protegits (codi 25)
5. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable tenen la consideració de sòl no urbanitzable.

Article 122. Criteris de la qualificació del sòl no urbanitzable:



Els criteris per la delimitació es fixen a partir dels objectius mediambientals, paisatgístics, productius i de seguretat següents:

- Preservar medi natural i rural.
- Preservar zones amb patrimoni natural i cultural.
- Disminuir riscos naturals i tecnològics.
- Mantenir lliures corredors biològics al llarg de rieres.
- Conservar els sòls de rendibilitat agrícola.
- Assegurar el funcionament del sistema hidrogràfic (llacs, zones inundables).
- Evitar la urbanització en les vores de conques i lleres.
- Excloure la urbanització dels terrenys amb pendents superiors al 20%.
- Conservar els sòls agrícoles d'alta rendibilitat i els de denominació d'origen.
- Aturar la contaminació de les aigües superficials i subterrànies.
- Preservar la biodiversitat dels ecosistemes, fauna, flora, gea.
- Evitar l'erosió del sòl a causa d'incendis, tales forestals, abocaments, extracció d'àrids.
- Donar continuïtat als espais naturals per evitar que esdevinguin aïllats.
- Preservar les construccions tradicionals de pedra seca (cabanes, marges, pous, etc.) i les d'aprofitament de l'aigua (pous, bases, regs, etc.)

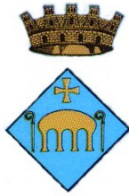
Article 123. Règim de drets del propietaris:

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret a fer servir la seva propietat d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació aplicable.
2. Als efectes d'aquest POUM, són usos de naturalesa rústica els derivats de les activitats agrícola, forestal i ramadera, així com també les d'explotació dels recursos naturals sota imperatius derivats del principi d'utilització racional i dins dels límits establerts per la legislació aplicable a cada classe de sòl.
3. A més de la utilització d'acord a la naturalesa rústica només són permesos els usos, instal·lacions i construccions que determina l'article 47 del T.R.L.U. amb les restriccions que per cadascú dels tipus de sòl s'estableix després de forma particular aquest POUM i en les condicions que determina el Títol VI: Paisatge, de les Normes del P.T.P.C.T..

Article 124. Usos, activitats, construccions i instal·lacions permesos:

En coherència amb el model d'ordenació territorial definit al POUM seran usos, activitats, construccions i instal·lacions permesos en sòl no urbanitzable els que determinen; l'article 47 del T.R.L.U. i els 47 al 56 del R.L.U., amb els criteris i determinacions que s'estableixen a l'article 2.5 i al Títol VI: Paisatge, de les Normes del P.T.P.C.T.:

1. Amb caràcter general, es permès amb llicència municipal prèvia:



- La construcció, ampliació i reforma d'edificacions i instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola, ramadera, forestal i cinegètica què d'acord l'article 48 del R.L.U., no sobrepassin els llindars fixats pel POUM.
 - Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques de l'article 53 del R.L.U..
 - Obertura i recuperació de camins en les condicions de l'article 54 del R.L.U..
 - L'execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents segons el que determina l'article 56 del R.L.U.
2. Excepcionalment, tramitats pel procediment dels articles 48, 49 i 50 del T.R.L.U., es poden admetre al sòl no urbanitzable, els usos, activitats, construccions i instal·lacions de la relació de l'article següent, amb les restriccions que per cadascun dels tipus de sòl s'estableix després de forma particular en aquest POUM.

Article 125. Relació d'usos, construccions i instal·lacions permesos excepcionalment:

A continuació es relacionen els usos, construccions i instal·lacions permesos excepcionalment en sòl no urbanitzable així mateix dins de cada apartat es detalla de forma no exhaustiva alguns exemples.

1. Habitatge.

a) Habitatge familiar.

- En edifici existent associat a una explotació rústica.
- En edifici de nova construcció associat a una explotació rústica.
- En masies o cases rurals incloses al Catàleg.

b) Allotjament temporers.

- En edifici existent associat a una explotació rústica.
- En edifici de nova construcció associat a una explotació rústica.
- En masies o cases rurals incloses al Catàleg.

2. Comercial i de prestació de serveis.

a) De productes vinculats a una explotació dels recursos naturals.

- Venda de pedres naturals, marbres, àrids.

b) Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària.

- Estacions de servei.
- Tallers reparació pneumàtics i elèctrics.
- Neteja vehicles.
- Bars, restaurants.
- Comerç de venda de premsa i d'articles primera necessitat associats a l'estació de serveis.



3. Industrials.

a) Explotació dels recursos naturals.

- Pedreres i extracció d'àrids.

b) Primer tractament i selecció si l'impacte ambiental es menor al lloc d'origen.

- Serradores (transformació primària de la fusta).
- Fabricació de material ceràmic (bòbiles) i refractari.
- Plantes de trituració i forns de guix.
- Tractaments de pedres naturals i marbres.
- Fàbriques de pinsos.
- Indústries artesanes: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesana, picapedrer i altres.

4. Turístics.

a) Restauració.

- Bar i/o restaurant en masies o cases rurals incloses al Catàleg.

b) Allotjament.

- Hotelers (exclosa la modalitat d'hotel apartament) en masies o cases rurals del Catàleg.
- Turisme rural en masies o cases rurals del Catàleg.
- Turisme rural de nova construcció, (únicament ampliacions i/o edificacions auxiliars).
- Turisme rural en edificis existents.

c) Càmping.

- En edificis de nova construcció.
- En edificis existents.

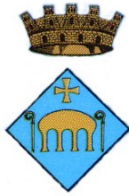
5. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès públic.

a) Xarxes lineals de proveïment, distribució o evacuació.

- Xarxes elèctriques.
- Xarxes d'abastament d'aigua i reg.
- Gasoductes, oleoductes.
- Xarxes telefòniques, dades, fibra òptica.
- Xarxes de clavegueram i pluvials.

b) Infraestructura hidràulica.

- Dipòsit d'abastament d'aigua.
- Cisterna d'aigua de pluja.
- Planta de tractament d'aigua potable.
- Dipòsit d'aigua contra incendis.



c) Telecomunicacions.

- Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes.
- Antenes de telefonia i hertzianes.
- Centre de comunicacions i antenes per satèl·lit.

d) Control atmosfèric.

- Radars meteorològics.
- Estacions de meteorologia.

e) Producció d'energia a partir de fonts renovables.

- Energia eòlica.
- Energia solar.
- Biogas.
- Biogeneració.

f) Gestió de residus.

- De sanejament d'aigües residuals.
 - Planta depuradora industrial.
 - Planta depuradora d'aigües residuals urbanes.
- De residus municipals, industrials i agropecuaris.
 - Abocadors de residus sòlids urbans.
 - Abocador de runes de la construcció i terres.
 - Deixalleries.
 - Descontaminació, desballestament de vehicles fora d'ús.
 - Planta de compostatge de residus urbans.
 - Abocadors de residus industrials.
 - Planta de tractament de purins.
 - Planta de compostatge de fems.
 - Planta de compostatge de productes vegetals i orgànics per adobs.

g) Altres instal·lacions ambientals.

- Estacions receptores, transformadores, distribuïdores: d'energia elèctrica, gas, etc.

6. Activitats col·lectives.

a) Esportives a l'aire lliure d'interès públic.

- Camp de futbol.
- Camp d'atletisme.
- Pista poliesportiva.
- Club de tennis.
- Piscines a l'aire lliure.
- Circuit de bicicletes de muntanya.



- Hípiques, escoles d'equitació.
 - Activitats columbòfiles.
 - Circuit de karts, cotxes i motos.
 - Camp de tir al plat.
 - Camp de vol de ultralleugers.
- b)** Culturals a l'aire lliure d'interès públic.
- c)** Educació en el lleure i esbarjo a l'aire lliure, d'interès públic.
- Àrees de lleure.
 - Cases de colònies.
 - Albergs de Joventut.
 - Refugi de muntanya.
 - Centre d'informació de la natura.
- d)** Educació en el lleure i esbarjo en masies o cases rurals del Catàleg. (veure usos permesos Catàleg)
- 7. Equipaments i serveis comunitaris d'interès públic.**
- a)** Vinculats funcionalment al medi natural.
- Museus relacionats amb aspectes naturals o del lloc.
 - Escoles de capacitació agrària i aqüicultura.
 - Escola de viticultura.
 - Granja-escola.
 - Hoteler (exclosa la modalitat d'hotel apartaments).
 - Aules d'entorn rural.
- b)** Especials a implantar aïllats a la trama urbana.
- Monestirs, ermites, altres creences, etc.
 - Cementiri
 - Cementiris d'animals.
 - Centres penitenciaris, casernes, centres d'acollida a menors, centres de rehabilitació o desintoxicació...
- 8. Infraestructures del sistema de comunicacions d'interès públic.**
- a)** Xarxes de comunicació i espais d'aparcament.
- b)** Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària, ferroviària, ports, aeroports.
- Magatzems del servei del control de carreteres trànsit.
 - Centres de control, radars, etc.
- c)** Obertura i recuperació de camins, vies d'accés, drecceres no previstes en un projecte sectorial.
- 9. Execució, manteniment i funcionament d'obres públiques en cas d'afeccions de l'article 53 del R.L.U..**



10. Instal·lacions pròpies de l'activitat rústica.

- a) Anàlogues a activitats agrícoles i ramaderes.
 - Gosseres (cria, ensinistrament, guarda).
 - Hípica (guarda, lloguer, pupil·latge).
 - Nuclis zoològics (ocells, aus, etc.), centres veterinaris.
- b) Quan superin els lindars del POUM.

11. Altres usos o instal·lacions anàlogues no contemplades.

Que no estiguin específicament prohibits i sempre que puguin considerar-se d'utilitat pública o d'interès social i de necessari emplaçament al medi rural del terme municipal del Pont d'Armentera.

Article 126. Construccions i instal·lacions pròpies de l'activitat agrària:

1. Són construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal les que determina l'article 48 del R.L.U. Als efectes d'aquest POUM diferencien aquestes construccions i instal·lacions en: construccions pecuàries (granges), hivernacles, magatzems, pallisses, construccions i instal·lacions auxiliars i tanques.
2. Qualsevol edifici vinculat a l'ús agrari haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i emprar els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes ni suburbanes.

La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada al mig dels conreus. En aquest sentit, la ubicació de noves edificacions no ha de representar una reducció de l'espai conreat i s'han de situar preferentment en els terrenys d'escàs valor agrícola. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin a zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge i creï una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i l'escala del paisatge.

3. Condicions generals d'ordenació i edificació:
 - a) La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter compacte i unitari. Quan l'edificació formi part d'un conjunt d'edificacions agràries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.
 - b) La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 35%. El material d'acabat ha de ser la teula ceràmica.
 - c) La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals, observar un caràcter unitari i amb predomini dels paraments opacs sobre les obertures.



- d) Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de respectar les característiques i cromatisme tradicionals de la zona.
- e) Les edificacions disposaran de sistemes de depuració d'aigües residuals, abastament d'aigua i d'energia preferentment renovables i autònoms, adients a l'activitat a desenvolupar.
- f) Les tanques dels camps, en cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge. Es recomanen els fossats, el manteniment dels marges de pedra seca i tots aquells elements propis de l'agricultura tradicional.
- g) Quan les edificacions superin els 200 metres quadrats de superfície, per tal de reduir l'impacte sobre l'entorn, es valorarà la possibilitat d'arborar, d'acord Annex 7, els davants de les façanes amb vistes als nuclis rurals i als sistemes de comunicació amb arbres propis i característics de l'emplaçament.
- h) Són d'aplicació les condicions d'estètica del nucli antic (codi 1), i les condicions generals per a les edificacions aïllades 6.3, 6.5 i 6.6 del Títol VI: Paisatge, de les Normes del P.T.P.C.T..
4. En les edificacions preexistents, es poden dur a terme obres d'adequació, millora, reparació, conservació i manteniment, en les condicions de l'article 56 del R.L.U..
5. Als efectes de la seva compatibilitat amb altres usos, es fa una classificació en funció de les molèsties, efectes nocius per la salubritat i de la seguretat, establint tres categories:

Edificacions compatibles, (A):

- Aquelles que no generen rebuig ni molèsties a l'entorn natural immediat, tals com hivernacles, pallisses, magatzems d'eines, estris i maquinària, de productes d'explotació i construccions i instal·lacions auxiliars.

Edificacions tolerables, (B):

- Construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació, transformació, manipulació i/o envasat de productes, que no generen molèsties ni sorolls incompatibles amb l'ús residencial.

Edificacions incompatibles, (C):

- Construccions destinades a la cria d'animals, femers, i la resta de construccions no incloses als apartats anteriors.

6. El règim de distàncies mínimes a vies públiques, camins, nuclis de població i zones protegides per a les noves construccions i instal·lacions serà el següent:

	A	B	C
- a vies de la xarxa territorial	25m.	50m.	Segons
- a vies de la xarxa urbana.....	20m.	30m.	normativa
- a camins i límits de finca.....	10m.	20m.	sectorial
- a nuclis urbans i urbanitzables	50m.	100m.	"
- a lleres de rius i rieres.....	25m.	25m.	"

7. Construccions pecuàries (granges):



Són allotjaments ramaders destinats a la cria, l'engreix, l'exposició al públic i el maneig, entre altres, de determinades espècies animals d'acord amb la normativa sectorial.

a) Condicions generals:

- L'explotació pecuària guardarà relació de proporcionalitat i viabilitat amb la parcel·la on s'implanti.
- Les parcel·les vinculades a l'explotació hauran de ser inscrites al Registre de la Propietat com a indivisibles.
- L'explotació complirà amb la normativa sectorial vigent, en especial pel que fa al benestar animal i a la correcta dejecció de les dejeccions ramaderes.

b) Condicions d'ordenació i edificació:

- Finca mínima: 4,5 hectàrees, si bé excepcionalment, de forma justificada pot ser inferior, amb informe favorable del DARPAMN.
- Ocupació màxima: 7.000 m².
- Sostre màxim: 7.500 m².
- Alçada màxima: 7,00 m.
- Longitud màxima: 100 m.

8. Hivernacles:

S'entén per hivernacle tota mena d'estructura lleugera erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació, d'acord l'Ordre de 25 d'octubre de 1998.

a) Condicions generals:

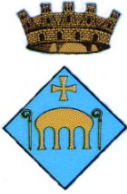
- Les instal·lacions d'hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja, prèvia decantació cap a pous morts i rases, o bé aprofitant-la per a futur reg mitjançant basses o dipòsits.
- Els ancoratges i fonaments estaran preparats per evitar els danys de vents i tempestes.
- La base dels fonaments o murs perimetrals no podran sobresortir més d'un metre la rasant del terreny.
- La llicència de muntatge comportarà el compromís de realitzar el desmuntatge en cas de cessament de l'activitat. Per garantir-ho la llicència incorporarà el dipòsit d'una fiança.

b) Condicions d'ordenació i edificació:

- Parcel·la mínima: una hectàrea.
- Ocupació màxima: 1.000 m². No es permetran agrupacions de més de 5.000m²., dins d'un cercle de diàmetre 300m.
- La separació mínima entre agrupacions serà de 100m.
- Alçada màxima: 5,00 metres al carener, que podrà ser superada excepcionalment per raons tècniques (bàsicament climatològiques) degudament justificades.

9. Magatzems:

Són les edificacions destinades a la guarda d'eines i maquinària i aquelles construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes així com les destinades a la prestació de



serveis derivats d'una explotació agrària d'acord amb les condicions de l'article 48.1 b, c i d del R.L.U..

a) Condicions generals:

- Les construccions hauran d'estar vinculades a una explotació agrària essent les dimensions d'aquestes justificades en relació al tipus d'explotació i les seves necessitats.
- La part de finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.
- Les necessitats i característiques de l'explotació agrària existent o a implantar es justificarà mitjançant el corresponent projecte tècnic que haurà d'obtenir informe favorable del DARPAMN pel que fa a la idoneïtat, viabilitat, adequació, proporció i reals necessitats de l'explotació vers l'edificació.

b) Condicions d'ordenació i edificació:

SECÀ

- Finca mínima: Tres hectàrees. (computarà la suma de varies parcel·les en discontinu, si bé la parcel·la on s'hagi d'emplaçar tindrà més d'una hectàrea).
- Ocupació màxima: 400m².
- Sostre màxim: 500m².
- Alçada màxima: 7,00 metres, corresponent a planta baixa amb un altell interior del 50% màxim de la superfície edificada, si s'escau.
- Longitud màxima: 50 m.

S'admet en casos especials i degudament justificats superar el sostre, ocupació i alçada amb informe favorable del DARPAMN.

REGADIU

- Parcel·la mínima: Una hectàrea.
- Ocupació màxima: 100m².
- Sostre màxim: 100m².
- Volum màxim: 400m³.
- Alçada màxima: 5,00 metres, corresponent a planta baixa.

S'admet en casos especials i degudament justificats superar el sostre, ocupació, volum i alçada amb informe favorable del DARPAMN.

10. Pallisses:

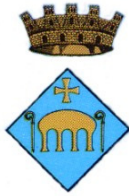
Són aquelles construccions associades als conreus destinades a guardar els estris i maquinària del camp, llavors, adobs i protegir els treballadors de les inclemències del temps de manera provisional durant les feines del camp, s'exclou expressament que tinguin caràcter d'habitatge.

a) Condicions generals:

- La sol·licitud de llicència anirà acompanyada de plànol d'ubicació i relació de parcel·les vinculades a l'explotació agrícola del titular, computarà la suma de varies parcel·les en discontinu, si bé la parcel·la on s'hagi d'emplaçar serà >1.000m²..
- Solament s'admet una única pallissa per explotació.

b) Condicions d'ordenació i edificació:

- Sostre màxim: 30m² (inclosos porxos) per a finques superiors a 3.000 m² fins a 3,0 hectàrees en seca i 1,0 hectàrea en regadiu.



- Alçada màxima: 3,00m i 4,00m al carener.

c) Condicions particulars:

- Coberta a dues aigües, parets de pedra vista i/o arrebossat color terrós.
- Les finestres seran verticals i estaran a alçada mínima de 1,80 m.
- Les cobertes de teula i fusteries hauran de presentar tonalitats cromàtiques terroses.
- Es prohibeix la utilització de materials com plàstics, planxes, bidons, ferralla o altres materials inadequats per a construir les pallisses i els tancaments d'espais d'horts.

11. Construccions i instal·lacions auxiliars:

Comprèn la resta de construccions i instal·lacions pròpies de l'activitat agrària tals com: basses, molins, pous, safareigs, etc.

a) Condicions generals:

- Les construccions i instal·lacions respectaran els trets propis de les edificacions agrícoles pel que fa als materials, acabats i formes d'execució.
- Es prohibeixen expressament les construccions prefabricades dissenyades per a usos i activitats aliens als agraris i els materials forans.
- Totes aquestes instal·lacions justificaran la necessitat, conveniència i adequació a l'explotació agrària a la que serveixen, resten prohibides aquelles que siguin desproporcionades o innecessàries.
- Les basses de reg únicament hauran de sobresortir 1,00 m. per sobre de la rasant del terreny com a mínim i integrar-se acuradament en l'entorn.
- Les basses que per normativa estan obligades a disposar de protecció, es poden tancar a una distància mínima de 15m. del centre per permetre l'actuació dels mitjans aeris en cas d'emergència.

12. Tanques:

a) Condicions d'ordenació i edificació:

- Els tancaments de finca requeriran llicència municipal, on s'indicarà el tipus i longitud de tanca admesa.
- De forma general solament s'admeten dos tipus opaques i calades.
Opaques: murs de pedra seca construïts de forma tradicional de 0,90 m. d'alçada.
Calades: estacades de fusta, ancorades directament al terra, de 2,00 m. d'alçada com a màxim amb els pals cada 2,00 a 3,00 metres de longitud, lligats entre si amb xarxa o malla de colors discrets i vegetació viva pròpia de l'entorn. Els elements vegetals dels tancaments de les finques hauran de ser amb espècies de fulla ampla (llorer, boix, baladre...), s'han d'evitar les cupressàcies i resten prohibits els elements secs o plàstics (bruc o canya).
- De forma justificada a la legislació sectorial i per a la protecció de construccions, d'instal·lacions i explotacions agràries específiques degudament autoritzades es permeten altres tipus de tanca, que haurà d'integrar-se al màxim possible a l'entorn amb superposicions de vegetació viva.
- En cas de marges existents, caldrà conservar-los i fer el manteniment per evitar l'embrutiment. En aquest darrer supòsit, serà obligatòria la seva reconstrucció, sempre amb pedra seca, restant prohibida la seva substitució total o parcial per



un tancament d'altres característiques. Sobre els marges existents solament s'admet l'aixecament del marge fins a 0,90 m.

- Serà obligatori el correcte manteniment de les tanques vegetals de forma que no envaeixin l'espai de protecció dels camins.
- Resta prohibit l'ús de materials no homologats per a la construcció de tanques calades.
- Sempre que sigui compatible amb l'activitat, les tanques de conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Això implica que com a mínim, per cada 25 m. lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 3 m de longitud.
- No es permeten les tanques o rètols publicitaris en sòl no urbanitzable a excepció d'aquelles vinculades a la xarxa viària realitzades d'acord a la legislació sectorial específica i la que serveix d'orientació, guia i/o informació sempre i quan hagi estat aprovada per l'Ajuntament.

13. Es tramitaran d'acord el que determina l'article 48 del T.R.L.U., aquelles edificacions agràries que superin els següents llinars:

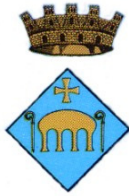
- Ocupació: 500 m².
- Sostre total a edificar: 1.000 m².
- Longitud: 100 m., 1.000 m. en cas de tanques.
- Alçada màxima: 10,00 m. al carener.
- I les que per les seves característiques, ubicació o impacte potencial no compleixen directament amb les condicions del POUM.

Article 127. Catàleg de masies, cases rurals i construccions en sòl no urbanitzable:

1. Amb la finalitat de reconstruir i rehabilitar masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials amb l'objecte de destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler, a un establiment de turisme rural, a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris, s'inclou en Annex el catàleg de masies i cases rurals d'acord l'article 50 del T.R.L.U..
2. Aquest Catàleg es podrà anar completant i/o modificant mitjançant la redacció de plans especials urbanístics, a aprovar per la Corporació, que de forma individualitzada o conjunta justifiquin de forma més acurada les raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials que determinen la seva preservació i recuperació així com les condicions de desenvolupament i ús d'aquestes edificacions.

Article 128. Edificacions residencials (habitatge):

Donades les condicions físiques del municipi es permet la construcció de noves edificacions destinades a habitatge familiar o a allotjament de persones temporeres sempre associades directament a una explotació rústica i degudament justificada d'acord amb la legislació vigent. Caldrà també informe favorable del DARPAMN que avalui la real necessitat de les construccions en relació a les característiques de l'explotació.



Article 129. Divisió de finques i segregacions:

1. En el sòl no urbanitzable queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques tal com les defineix la legislació urbanística.
2. Els fraccionaments de terrenys que es duguin a terme en aquesta zona, ja sigui mitjançant segregacions o divisions de finques, ja sigui a causa de transferències de propietat, han de tenir per objecte la racionalització de la seva explotació. Per altra banda, s'hauran de fer de manera que no en resulti cap finca d'extensió inferior a les superfícies fixades com a unitats mínimes de conreu o de producció forestal.
3. Segons el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, les unitats mínimes de conreu són: 4,5 Ha en secà i 1,0 Ha en regadiu. Segons el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, aquesta és de 25Ha.
4. Ambdues juntament amb la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, permeten fer segregacions de finques per sota de la unitat mínima de conreu en determinades condicions. L'organisme competent per l'autorització amb la finalitat de la seva inscripció al Registre de la Propietat és el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
5. Es permès també, segregar superfícies menors a la unitat mínima de conreu o forestal a efectes de reconstruir o rehabilitar masies o cases rurals del Catàleg garantint l'accessibilitat i sempre que la resta de la finca matriu sigui superior a aquestes unitats mínimes.
6. Les finques resultants d'una segregació o divisió han de tenir accés directe a la vialitat de domini públic o privat existent i als efectes es consideren incorporats a la documentació d'aquestes Normes els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.
7. Es preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització d'agrupacions, divisions o segregacions en qualsevol indret del terme municipal, sia quina sia la seva qualificació urbanística.
8. La indivisibilitat de les finques s'ha de fer constar al Registre de la Propietat.

Article 130. Xarxa viària complementària rural:

1. La xarxa de camins rurals existents forma part del sistema viari i és objecte d'especial protecció, restant prohibida expressament l'alteració de la seva configuració i la seva utilització indiscriminada per a altres vehicles que no siguin els propis de les explotacions agràries o que malmetin el medi.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat tret de les pròpies per l'ús tradicional de l'explotació agrària de la finca, si no està expressament prevista en aquest POUM o en els plans especials que en sòl no



urbanitzable poden desenvolupar-lo, o en els plans o programes sectorials de l'Administració competent.

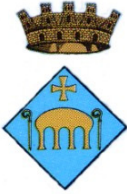
3. Tampoc es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.
 - a) Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques, aprofitar els canals i corredors existents, seguir las actuals vies de comunicació i tenir cura de no tallar les explotacions.
 - b) Es prohibeix la col·locació de cartells de publicitat o qualsevol altre element contaminant del paisatge natural.
 - c) L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la hipotètica construcció de vies d'accés, no haurà de generar pendents superiors del 15% ni terraplens o desmunts de més de 3,00 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona d'acord amb les espècies de l'Annex, i no podran suposar cap greuge a les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
4. El POUM determina els principals camins rurals que constitueixen la xarxa viària complementària local; aquests camins han de garantir el servei a les activitats que es desenvolupen en sòl rural i s'han d'adaptar a les exigències derivades de les noves necessitats de circulació de maquinària i vehicles de servei a l'agricultura, mitjançant la millora del desguàs i del paviment, el qual ha de ser amb caràcter general permeable. Tanmateix, de forma justificada es pot admetre mitjançant llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per l'existència de pendents, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials, o que per la seva categoria d'utilització sigui necessària.
5. S'estableixen dues categories pels camins rurals del terme:
 - a) *Categoria Bàsics*, (titularitat pública), en aquesta categoria predominaran preferentment els fermes permeables.
 - Camí de les Planes.
 - Camí dels Muntanyesos.
 - Camí del Mas de la Fam.
 - Camí dels Barrancs.
 - Camí del Pont d'Armentera a Fontscaldetes.
 - Camí del Riastres.
 - Camí de Selmella.
 - Camí de Cabra a Vallespinosa.
 - Camí de Cal Bosc.
 - Camí de Santes Creus a Fontscaldetes.
 - Camí de les Ordres.
 - Camí de Santes Creus.
 - b) *Categoria Complementaris* són la resta de titularitat pública o afectats a l'ús públic del terme, seran sempre de fermes permeables.
6. Característiques constructives.



- a) Els camins de la categoria bàsica han de tenir una amplada mínima de 5,00 metres, amb corbes de radi de gir mínim de 5,00 metres. Els trams sense continuïtat i de longitud superior a 100 metre han de finalitzar en un "cul de sac" de radi 8,00 metres.
- b) Les obres de condicionament de camins han de preveure puntualment àrees que permetin l'encreuament de dos vehicles agrícoles o camions.
- c) Els camins i les franges de 3,50 metres d'amplada de la categoria bàsica i de 2,50 metres de la categoria complementària situades a cada banda de l'eix dels camins, són declarades d'utilitat pública per aquest POUM, i en qualsevol moment es pot acordar la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Administració pot adquirir-les total o parcialment mitjançant expropiació forçosa i amb el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de destinar-les a la millora de la mobilitat i a garantir l'accés dels vehicles d'emergències a l'àmbit rural.
- d) Es defineix una àrea de protecció de 10,00 metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions de cap tipus, però sí les tasques pròpies de l'activitat agrícola.
- e) Les tanques diàfanes i els marges de pedra seca de nova construcció podran situar-se al límit de les franges declarades d'utilitat pública. Els arbres o vinyes de nova plantació s'hauran de separar 3,00 metres del límit de la franja d'utilitat pública.
- f) Els camins bàsics que com a conseqüència d'un projecte de millores i/o adequació, passin a tenir un perfil transversal constant amb un explanació superior a 6 m., es regiran en tot, a partir de la data d'aprovació de l'esmentat projecte, per la legislació vigent de carreteres.

Article 131. Preservació de les masses boscoses:

1. Sens perjudici de les competències d'altres Administracions, la tala de masses arbòries, vegetació arbustiva o arbres aïllats i el desenvolupament d'altres activitats forestals se sotmeten al règim de llicència municipal prèvia, per a l'obtenció de la qual caldrà presentar el projecte tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, que justifiquin la pervivència de la massa boscosa, el manteniment de les seves condicions essencials i el compliment de les condicions exigides per a la prevenció d'incendis. Només es permetrà l'explotació forestal que no comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent.
2. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural. Concretament, es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Només es permetrà la tala d'arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals quan concorrin motius de seguretat.



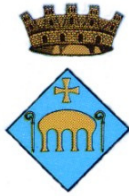
Article 132. Actuacions específiques d'interès públic:

1. Les actuacions específiques d'interès públic determinades per l'article 47.4 del T.R.L.U. a implantar en el sòl no urbanitzable requeriran, a més de la llicència municipal, una avaluació d'impacte ambiental o estudi d'impacte i integració paisatgística segons estableixi la legislació sectorial o territorial.
2. Xarxes lineals:
 - a) Les noves línies de subministrament, abastament, sanejament i altres infraestructures lineals que es proposin en sòl no urbanitzable es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys on l'impacte ambiental i paisatgístic sigui menor. La instal·lació serà ordinàriament soterrada.
 - b) En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salva ocells, aïllament de conductors, etc.). Així mateix, s'utilitzaran com a suports metàl·lics (torres elèctriques) els més adequats per evitar danys a les aus.
 - c) Per minimitzar el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, es modificaran les línies elèctriques existents mitjançant mesures correctores com el soterrament de la línia, l'aïllament de conductors, la modificació de pals i torretes, la col·locació de dispositius salva ocells, etc.
3. Les infraestructures de telecomunicacions es regularan pel que estableix el POAIR de l'Alt Camp així com per la disposició addicional segona P.T.P.C.T..
4. Elements aïllats:

Les instal·lacions, infraestructures i edificacions que s'hagin d'emplaçar de forma aïllada en sòl no urbanitzable, donaran compliment a les condicions establertes per l'article 6.3 del P.T.P.C.T..

Article 133. Prevenció d'incendis:

1. D'acord la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i el Decret 123/2005, de 14 de juny, que la desplega, s'estableix que les urbanitzacions que no tenen continuïtat amb la trama urbana i que estan situades a menys de cinc-cents metres de terrenys forestals i les edificacions i instal·lacions aïllades situades en terrenys forestals han de complir els següents punts:
 - a) Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixen per reglament.
 - b) Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i amb



la massa arbòria aclarida, d'acord amb el que disposa la lletra a).

- c) Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis forestals que s'ha d'incorporar al pla d'actuació municipal, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per incendis forestals a Catalunya (Infocat), segons el que estableix la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.
- d) Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret.
- c) Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.

A tals efectes es grafia en els plànols d'ordenació la franja de 25 metres de protecció.

2. Es donarà compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics de protecció contra incendis en els edificis

Article 134. Construccions existents de pedra seca:

1. A les barraques de pedra seca, es prohibeix qualsevol obra d'ampliació o enderroc de les mateixes. Qualsevol intervenció en les barraques serà objecte de llicència municipal prèvia d'obra menor. Les intervencions es limiten a la restauració amb els materials tradicionals i propis de la comarca.
2. Els murs de pedra seca resten amb la mateixa protecció que les barraques. En el cas de millora de camins aquests s'hauran d'eixamplar procurant sempre mantenir el marge que sigui de pedra seca.

Article 135. Àmbit de protecció paisatgística:

Està format per l'entorn visual directe i immediat des del nucli urbà del Pont d'Armentera. Aquesta protecció actua en combinació amb la normativa corresponent a les diferents categories del sòl no urbanitzable, com a limitadora d'usos per tal de preservar l'entorn visual del sòl urbà del municipi.

1. Condicions d'ús i edificació.

En l'entorn de la línia de protecció visual només s'admeten els usos permesos a cada categoria que correspongui amb les següents restriccions:

- No s'admet la transformació d'aquest entorn amb usos que no siguin agrícoles, ramaders o forestals.
- No s'admet cap construcció aïllada de nova planta a excepció de les que



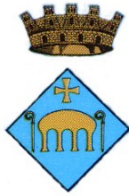
- s'integrin com a ampliació d'una explotació en funcionament.
- Les instal·lacions i xarxes de nova implantació s'hauran de soterrar, i la millora de les existents comportarà l'obligació del soterrament a les companyies subministradores. En casos excepcionals, s'admetran les torres de telecomunicacions o altres instal·lacions d'interès públic, vinculades en qualsevol cas a la redacció i aprovació d'un estudi d'impacte ambiental o d'impacte paisatgístic, previs a la llicència d'obres.
 - En qualsevol ús admès s'haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments no limitin el camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia ni desfiguri la perspectiva. Tampoc suposarà la destrucció de l'arbrat existent, si és el cas, s'haurà de garantir la seva restitució en un termini determinat.
 - No es permès la col·locació de cartells o altres elements publicitaris, encara que la normativa o el tipus de sòl ho permetessin, si retallen, oculten o modifiquen la línia de l'horitzó.

Article 136. Protecció del sòl amb pendent elevat:

Comprèn aquest àmbit de protecció el sòl amb pendent superior al 30%. Aquesta protecció actua amb combinació amb la normativa corresponent amb les diferents categories del sòl no urbanitzable.

1. Condicions d'ús i edificació.

- S'admeten els usos agrícoles que no estiguin afectats de processos d'erosió elevats ni es vegin obligats a les transformacions que afectin el paisatge de forma irreparable.
- S'admet el manteniment i recuperació de les activitats agrícoles amb el sistema de contenció de terres amb murs de pedra seca (marges) i talussos herbacis, inferiors a 2,00 metres de desnivell.
- S'admet l'activitat ramadera extensiva.
- No s'admet cap tipus d'edificació



CAPÍTOL II: SÒLS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL.

Article 137. Definició:

El sòl lliure de protecció territorial realitza una funció ambiental que es incompatible amb els usos propis del sòl urbanitzable, i manté una ordenació del territori preservant els sistemes de vida tradicionals de les àrees rurals.

S'inclouen dins d'aquesta categoria els sòls agrícoles de valor del municipi (codi 21) i els terrenys amb valor ecològic, mediambiental o paisatgístic (codi 24) de valor local.

La seva delimitació coincideix amb l'establerta pel P.T.P.C.T. per al sòl de protecció territorial.

Article 138. Agrícola de valor (codi 21):

1. Definició:

Constitueix els sòls que per les seves característiques naturals (morfologia, composició, disponibilitat de recursos, posició...) i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agrícola com a ús principal.

En distingim dues zones:

a) Agrícola de secà. (codi 21a).

Format pels sòls que presenten terrenys, de rica litologia i recurs hídric suficient que els fan aptes pels conreus tradicionals de fruiters de secà, vinya i olivera i herbacis de secà, camps de cereals (gramínies) amb elevat rendiment, sense perjudici que la implantació de sistemes de reg eficient per la millora de la productivitat, permeti conreus herbacis i d'horta.

b) Agrícola de regadiu (codi 21b).

Format pels terrenys que tradicionalment per la seva major disponibilitat d'aigua pel reg s'han destinat a conreus herbacis, bàsicament d'horta.

2. Objectius:

El sòl agrícola s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.



La protecció i el manteniment de la seva actual destinació exigeix prohibir qualsevol altre ús contradictori amb la seva finalitat principal i en especial preservar-los dels processos d'urbanització.

a) Agrícola de secà. (codi 21a).

L'objectiu és preservar les explotacions agrícoles i forestals d'aquest tipus i afavorir-ne la millora. Amb aquesta finalitat es pretén facilitar la incorporació dels avenços tecnològics en la matèria i protegir els elements més destacats constitutius de la seva expressió territorial, tant els arquitectònics com els naturals.

b) Agrícola de regadiu (codi 21b).

Preservació i millora d'aquestes formes de conreu tradicional, generalment destinades a l'autoconsum i/o venda directa al detall.

3. Condicions d'ús:

a) Agrícola de secà. (codi 21a).

- *Ús Principal:*
 - Agrícola.
 - Forestal.
 - Ramader.
- *Compatibles:*
 - Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès públic (grups a, b, c i d).
 - Activitats col·lectives.
 - Equipaments i serveis comunitaris d'interès públic (grup a).
 - Infraestructures dels sistema de comunicacions d'interès públic (grups a i c).
 - Execució, manteniment i funcionament d'obres públiques.
 - Instal·lacions pròpies de l'activitat rústica (grups a i b).
 - Altres usos o instal·lacions anàlegs no contemplats (relacionats amb les categories anteriors).

b) Agrícola de regadiu (codi 21b).

- *Ús Principal:*
 - Agrícola.
 - Forestal.
 - Ramader, de forma limitada sempre i quan aquest no afecti significativament els valors que varen motivar la seva protecció com a agrícola de regadiu.
- *Compatibles:*
 - Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès públic (grups a, b, c i d).
 - Infraestructures dels sistema de comunicacions d'interès públic (grups a i c).
 - Execució, manteniment i funcionament d'obres públiques.
 - Instal·lacions pròpies de l'activitat rústica (grup a).
 - Altres usos o instal·lacions anàlegs no contemplats (relacionats amb les categories anteriors).

4. Condicions d'edificació:



De forma genèrica són permeses, en les condicions d'admissibilitat i excepcionalitat que estableix l'apartat 3a de l'article 2.9 de les Normes del P.T.P.C.T., les edificacions, instal·lacions i infraestructures que a continuació de forma particular per a cada zona es determinen:

a) Agrícola de secà. (codi 21a).

S'admeten les construccions pecuàries, hivernacles, magatzems, pallisses, construccions i instal·lacions auxiliars i tanques pròpies de l'activitat agrària amb les limitacions assenyalades en aquestes Normes.

Les condicions per a les edificacions i infraestructures corresponents als usos compatibles admissibles en aquest tipus de sòl es regularan en la tramitació per la seva aprovació considerant criteris d'integració, proporció i equilibri entre l'actuació i l'entorn.

b) Agrícola de regadiu (codi 21b).

S'admeten les pallisses i tanques pròpies de l'activitat agrària amb les limitacions assenyalades en aquestes Normes.

Les condicions per a les edificacions i infraestructures corresponents als usos compatibles admissibles en aquest tipus de sòl es regularan en la tramitació per la seva aprovació considerant criteris d'integració, proporció i equilibri entre l'actuació i l'entorn.

Article 139. D'interès ecològic i paisatgístic (codi 24):

1. Definició:

Comprèn els espais de valor mediambiental i paisatgístic d'àmbit local que no estan protegits ni territorialment ni sectorialment i que cal preservar en reconeixement a les seves especificitats i valors ecològics i de connectors.

Podem distingir les següents zones:

a) De preservació (codi 24b).

Comprèn els boscos illa del municipi que pel seu valor paisatgístic cal protegir i mantenir com a habitats d'interès local i les àrees associades als cursos hídrics que han de ser protegides per la funció ecològica i connectora del territori.

2. Objectius:

a) De preservació (codi 24b).

Els boscos illa responen per les funcions mediambientals i paisatgístiques que efectuen, per la qual cosa el POUM preserva aquests sòls de qualsevol activitat que malmeti els seus valors a la fi d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.



També cal protegir el medi natural, mantenir els corredors biològics al llarg de rieres assegurant el funcionament del sistema hidrològic, preservant la biodiversitat dels ecosistemes i donar continuïtat als espais naturals per evitar que esdevinguin aïllats.

3. Condicions d'ús:

a) De preservació (codi 24b).

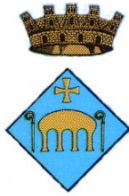
- *Ús Principal:*
Només s'admeten els usos agrícoles, forestals i cinegètics compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors que són objecte de protecció.
- *Compatibles*
Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès públic (grup a).

4. Condicions d'edificació:

a) De preservació (codi 24b).

De forma genèrica són permeses, en les condicions d'admissibilitat i excepcionalitat que estableix l'apartat 3.a de l'article 2.9 de les Normes del P.T.P.C.T., les edificacions, instal·lacions i infraestructures que a continuació es determinen:

- Les construccions, instal·lacions i infraestructures corresponents als usos principals i compatibles admissibles en aquest tipus de sòl es regularan en la tramitació per a la seva aprovació considerant criteris d'integració, proporció i equilibri entre l'actuació i l'entorn.
- Es prohibeix la col·locació de cartells de publicitat o qualsevol altre element que sigui causa de distorsió del paisatge.



CAPÍTOL III: SÒLS DE PROTECCIÓ ESPECIAL.

Article 140. Definició:

Comprèn el sòl no urbanitzable de protecció especial o màxima derivada de la legislació territorial o sectorial que posseeix uns valors ecològics, mediambientals o paisatgístics d'elevada importància que justifica la seva conservació indefinida com a elements del patrimoni natural.

La seva delimitació coincideix amb l'establerta amb el P.T.P.C.T., per al sòl de protecció especial.

Article 141. Sòls d'espais naturals protegits (codi 25):

1. Definició:

Són els terrenys en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu. Denominats també de protecció especial, tenen reconeguda territorial o sectorialment la protecció.

En distingim les següents zones:

a) Sòls d'espais naturals protegits (PEIN).(codi 25a)

Aquesta categoria correspon als espais considerats d'interès natural pel Decret 328/1992, de 14 de desembre ple qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN) publicat al DOGC núm. 1714 de 01/03/1993.

b) Sòls d'espais Xarxa Natura 2000.(codi 25b)

Comprèn els àmbits inclosos al sistema prelitoral central de la proposta catalana de Xarxa Natura 2000 aprovada pel Govern de la Generalitat en data 05/9/2006 i publicada la DOGC núm. 4735 de data 10/09/2006.

c) Sòls de protecció especial del P.T.P.C.T. (codi 25c)

Comprèn els terrenys que el P.T.P.C.T determina com a sòls de protecció especial.

En realitat les tres zones es solapen, per tant el POUM estableix amb el criteri de major a menor grau de protecció que el codi 25a és també a la vegada 25b i 25c i el codi 25b és també a la vegada 25c, pel que fa a la regulació de les condicions d'edificació i usos.

2. Objectius:



- Protegir el medi natural, mantenir els connectors biològics al llarg de la xarxa hídrica, preservant la biodiversitat dels ecosistemes donant continuïtat als espais naturals.
- Garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais naturals del territori amb els seus caràcters i funcions.

3. Condicions d'ús:

a) Sòls d'espais naturals protegits (PEIN).(codi 25a)

Aquesta zona es regula pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN).

També es regula pel que determina la proposta catalana de Xarxa Natura 2000, aprovada en data 5/09/2006.

b) Sòls d'espais Xarxa Natura 2000.(codi 25b)

Aquesta zona es regula pel que determina la proposta catalana de Xarxa Natura 2000, aprovada en data 5/09/2006.

c) Sòls de protecció especial del P.T.P.C.T. (codi 25c)

De forma genèrica són permesos, amb les limitacions que per a cada zona estableix la legislació sectorial i/o territorial que els afecta, els següents usos i activitats:

▪ *Ús Principal:*

Només s'admeten els usos propis de l'activitat rústica compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors que són objecte de protecció.

▪ *Compatibles:*

- Habitatge (en edificis del Catàleg).
- Comercial (en edificis del Catàleg).
- Turístics (en edificis del Catàleg).
- Activitats col·lectives (en edificis del Catàleg).
- Equipaments (grup a)(en edificis del Catàleg).
- Instal·lacions de serveis tècnics d'interès públic (grups a i b).
- Infraestructures dels sistema de comunicacions d'interès públic (grups a i c).
- Execució, manteniment i funcionament d'obres públiques.
- Altres usos o instal·lacions anàlegs no contemplats (relacionats amb les categories anteriors).

4. Condicions d'edificació:



De forma genèrica són permesos en les condicions i exigències que estableix l'article 2.7 de les Normes del P.T.P.C.T., les edificacions, instal·lacions i infraestructures que a continuació de forma particular per a cada zona, es determinen:

a) Sòls d'espais naturals protegits (PEIN).(codi 25a)

Aquesta zona es regula pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN).

També es regula pel que determina la proposta catalana de Xarxa Natura 2000, aprovada en data 5/09/2006.

b) Sòls d'espais Xarxa Natura 2000.(codi 25b)

S'admeten les construccions pecuàries, hivernacles, pallisses, construccions i instal·lacions auxiliars i tanques pròpies de l'activitat agrícola i forestal amb les limitacions assenyalades en aquestes Normes.

Les condicions per a les edificacions corresponents als usos compatibles admissibles en aquest tipus de sòl es regularan en la tramitació per la seva aprovació considerant criteris d'integració, proporció i equilibri entre l'actuació i l'entorn.

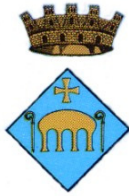
També es regula pel que determina la proposta catalana de Xarxa Natura 2000, aprovada en data 5/09/2006.

c) Sòls de protecció especial del P.T.P.C.T. (codi 25c)

S'admeten les construccions pecuàries, hivernacles, pallisses, construccions i instal·lacions auxiliars i tanques pròpies de l'activitat agrícola i forestal amb les limitacions assenyalades en aquestes Normes.

Les condicions per a les edificacions corresponents als usos compatibles admissibles en aquest tipus de sòl es regularan en la tramitació per la seva aprovació considerant criteris d'integració, proporció i equilibri entre l'actuació i l'entorn.





TÍTOL SISÈ: RÈGIM DEL SÒL. SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS.

Article 142. Definició, finalitat i tipus:

1. Tenen la condició de sòl urbanitzable tots aquells terrenys que, en el marc de l'estratègia territorial definida per aquest POUM, es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el model de desenvolupament territorial sostenible del POUM.
2. La delimitació de sòl urbanitzable es reflecteix en els plànols d'ordenació del POUM.
3. En funció de les previsions de desenvolupament d'aquest POUM es contemplen una única categoria de sòl urbanitzable d'acord amb l'article 33.3 del T.R.L.U.: el sòl urbanitzable delimitat.

Article 143. Criteris de la qualificació del sòl urbanitzable delimitat i no delimitat:

1. Aquest POUM inclou en sòl urbanitzable delimitat aquells sectors que:
 - Els sectors específicament delimitats pel POUM per convenir la seva necessitat i idoneïtat al desenvolupament.
2. De conformitat amb l'article 33.4 del T.R.L.U., els propietaris de sectors de sòl urbanitzable delimitat podran promoure la seva transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació del corresponent pla parcial urbanístic.
3. El POUM del Pont d'Armentera preveu els següents sectors de sòl urbanitzable delimitat:
 - PPU - 1 "Eixample Planeta 3"
 - PPU - 2 "Camí de Selmella" (**suprimit**)
 - PPU - 3 "Els Barrancs"
4. El POUM no preveu àmbits de sòl urbanitzable no delimitat.

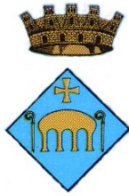
Article 144. Determinacions en sòl urbanitzable:



1. Concretar la delimitació dels sectors que poden ser discontinus.
2. Determinar la inclusió en el sector dels sistemes generals o la vinculació al sector a efectes de gestió.
3. Establiment de l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats d'usos.
4. Fixació dels estàndards de reserves mínimes per als sistemes urbanístics.
5. Determinació, si s'escau, de la participació del sector en el costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.
6. Establir els terminis per la formulació, tramitació i execució del planejament.

Article 145. Reserves per a sistemes locals i sistemes generals adscrits:

1. La transformació del sòl urbanitzable exigeix l'execució dels sistemes generals assenyalats als plànols d'ordenació que han de donar servei al sòl urbanitzable. S'inclouen tant els sistemes generals compresos en l'àmbit de les diferents actuacions com els exteriors a que aquestes s'hagin de connectar, inclòs quan aquells siguin també exteriors al sòl urbanitzable.
2. Amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, s'haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d'espais lliures i/o equipaments en la proporció que s'estableixi en els sectors que específicament s'indiqui en les fitxes individuals de cadascun.



CAPÍTOL II: SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

Article 146. Definició de sòl urbanitzable delimitat:

Es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys classificats com a urbanitzables, la urbanització i desenvolupament dels quals es considera preferent.

Article 147. Determinacions comunes:

El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:

- Delimitació dels sectors de pla parcial urbanístic.
- Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
- Usos principals i compatibles admesos, així com les seves densitats i intensitats.
- Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.
- La declaració, en el seu cas, de sector d'urbanització prioritària.

Article 148. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat:

1. D'acord amb l'article 44 del T.R.L.U., els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els drets següents:
 - a) A promoure el planejament derivat en els condicions i terminis fixats pel POUM i el Programa d'actuació urbanística municipal, si aquest existeix.
 - b) Al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques.
 - c) A edificar els solars resultants.
2. De conformitat amb el T.R.L.U., els propietaris del sòl urbanitzable delimitat estan subjectes als deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic.
 - b) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl necessari per als sistemes locals al servei del sector.
 - c) Cedir obligatòria i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclou o adscriu al sector.



- d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- e) Costejar, i s'hi escau, executar la urbanització del sector o àmbit corresponent. Executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors al sector i, en el seu cas, les obres i les instal·lacions necessàries per a l'ampliació o el reforç d'aquests sistemes requerides per la dimensió i densitat del sector i les intensitats d'ús que aquest generi, de conformitat amb els requisits i condicions que estableix aquest POUM, incloent-hi, d'acord al que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures del transport públic que siguin necessàries per a l'adequada connectivitat del sector
- f) Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, estableixi el planejament i l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- g) Reservar sòl per al 30% del sostre residencial resultant per a la construcció d'habitatge de protecció pública, si s'escau.
- h) Conservar la urbanització, en els termes establerts en aquest POUM.

Article 149. Desenvolupament residencial (codi 30):

1. Definició:

Comprèn els sols que el planejament reserva per al desenvolupament residencial mitjançant pla parcial urbanístic.

2. Condicions de desenvolupament

La descripció, objectius, condicions d'ordenació, edificació, ús, gestió, urbanització i mediambientals així com els aprofitaments i estàndards per a sistemes es determinen específicament per a cada sector a la fitxa de condicions de desenvolupament.

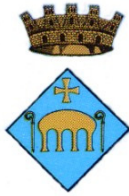
Article 150. Desenvolupament d'activitat econòmica (codi 31):

1. Definició:

Comprèn els sols que el planejament reserva per al desenvolupament d'activitats econòmiques mitjançant pla parcial urbanístic.

2. Condicions de desenvolupament

La descripció, objectius, condicions d'ordenació, edificació, ús, gestió, urbanització i mediambientals així com els aprofitaments i estàndards per a sistemes es determinen específicament per a cada sector a la fitxa de condicions de desenvolupament.



Article 151. Determinacions pels sectors de desenvolupament:

L'ordenació establerta pel POUM per als sectors de sòl urbanitzable es limita als sistemes generals amb l'objecte de garantir la coherència del model i de l'estructura orgànica territorial, pel que fa a la cohesió i organització, la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors a nivell suprasectorial, essent per tant preceptiva, amb els ajustos que el document de planejament derivat i major precisió pugui incorporar, per als sistemes generals; d'espais lliures i equipaments comunitaris (codificats en gris entre parèntesi i grafiats amb ratllat en el seu corresponent color) i comunicacions (grafiats amb línia contínua) i indicatiu (traç discontinu) per la resta, on serà per tant el planejament derivat redactat per iniciativa privada qui fixarà l'ordenació definitiva.

A les pàgines següents hi figuren detallades les determinacions per a cadascun dels Plans parcials urbanístics (PPU).



PPU- 1 “Eixample Planeta 3”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbanitzable al sud-est del barri de La Planeta entre el PMU-4 i el límit del terme.

La superfície total del sector es de 16.737,30 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic en aquesta ubicació d'acord l'estructura general del nucli.
- Continuar la trama urbana amb tipologies preferentment d'illa semioberta.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Facilitar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes d'espais lliures i equipaments a l'est del sector en continuïtat als existents.

Es preveurà un passeig direcció nord-sud en continuïtat amb el PMU-3 i PMU-4 amb espais lliures al costat.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb la tipologia corresponent al codi 4b d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PPU, preferentment els del codi 4b d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PPU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de: 0,50 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim és de 8.368,65 m².

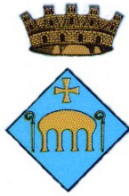
5. Densitat:

30 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 50.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	2.229,78 m ²	(13,32%)
Equipaments:	3.238,40 m ²	(19,35%)
Xarxa viària i aparcament	5.746,34 m ²	(34,33%)
- Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques dels sistemes d'infraestructures i serveis públics i de transport urbà en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les obres externes al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.



PPU- 2 “Camí de Selmella” (suprimit)



PPU- 3 “Els Barrancs”

Descripció:

Comprèn els terrenys de sòl urbanitzable situats al sud-oest del nucli del Pont d'Armentera entre els barrancs i la carretera de Valls-Igualada (C-37).

La superfície total del sector es de 20.834,21 m².

Objectius:

Determinar l'ordenació del sector amb els següents criteris:

- Consolidar el desenvolupament urbanístic per activitats econòmiques per a petita indústria i tallers.
- Creació de reserves per a sistemes generals d'espais lliures i d'equipaments.
- Realitzar la gestió urbanística i executar les obres d'urbanització.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

Es localitzaran preferentment els sistemes d'espais lliures al sud del sector, amb façana a la C-37.

Els vials donaran connexió a la traça dels camins existents.

2. Ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació es realitzarà preferentment amb les tipologies corresponents al codi 7c d'aquestes Normes.

3. Usos:

- *Principals:*
Els que determini el PPU, preferentment els del codi 7c d'aquestes Normes.
- *Compatibles:*
Els que determini el PPU.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector es de: 0,40 m² sostre/m² de sòl.
El sostre edificable màxim és de 8.333,68 m².

5. Densitat:

0 Habitatges/ha.
El nombre màxim d'habitatges és de 0.

6. Cessions mínimes:

- *Sistemes:*

Espais lliures:	2.228,03 m ²	(10,69%)
Equipaments:	2.083,42 m ²	(10,00%)
Xarxa viària i aparcament	6.049,55 m ²	(29,04%)

Sòl corresponent al serveis tècnics necessaris.



- **Zones:**
Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Pla d'etapes:

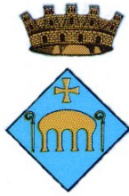
L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació del sector i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals, d'urbanització i d'edificació a contemplar en el planejament derivat.

Els promotors del sector es faran càrrec de les despeses econòmiques dels sistemes d'infraestructures i serveis públics i de transport urbà en la proporció que els hi correspongui. Aquesta assumpció es realitzarà mitjançant Conveni.

El projecte d'urbanització contemplarà les obres externes al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament, i a més en aquests cas, inclou tots els de la glorieta completa d'accés a l'entrada del sector amb la carretera Valls-Igualada (C-37), dissenyada d'acord a la normativa sectorial.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES:

Primera:

Els solars registrats abans de l'aprovació inicial del POUM que no assoleixin les condicions mínimes de parcel·lació seran edificables igualment en proporció als seus paràmetres, essent el nombre màxim d'habitatges el que li correspondria si complís la normativa.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA:

Queden derogades les Normes Subsidiàries de planejament vigents en el moment d'aprovació, les seves modificacions puntuals, i aquelles normes i ordenances que s'hi oposin a les determinacions d'aquest POUM.





ANNEX 1: ORDENANÇA REGULADORA DE L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL I: PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

Article 1. Definició de conceptes de l'aprofitament urbanístic:

1. Índex d'edificabilitat bruta: és el resultat de dividir la superfície del sostre màxim edificable segons les normes d'un àrea de referència (polígon o sector) per la superfície de terreny d'aquesta, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl).
2. Sostre edificable: és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos, plantes pis i la part del sota coberta (golfes) d'alçada superior útil a 1,50 m. si aquesta es permesa com a habitable.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts. Les plantes soterrani, tampoc computaran com a sostre edificable.
3. Envoltant màxima d'edificació: és la que resulta en funció dels paràmetres reguladors de l'edificació en cada sistema d'ordenació.
4. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la: és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per damunt de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
5. Densitat d'habitatges: és el coeficient de dividir el número màxim d'habitatges que podem construir en relació a un àrea (sector, polígon, parcel·la o superfície). S'expressa en habitatges per hectàrea, parcel·la o sostre.

Article 2. Sistemes d'ordenació:

1. L'ordenació física de les zones, en funció de com es disposa l'edificació i els espais lliures, es regula a través dels següents sistemes:



a) Edificació segons alineació a vial o illa tancada.

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

b) Edificació aïllada o illa oberta.

Correspon a una edificació que es caracteritza:

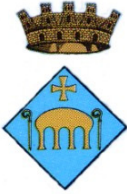
- Per estar envoltada d'espai lliure que es privat, representat per l'espai no ocupat per les edificacions .
- Per tenir una ocupació màxima i unes separacions a carrer i a veïns o termenals.
- Perquè el volum màxim d'edificació es determina mitjançant un índex d'edificabilitat i unes relacions geomètriques amb la forma de la seva parcel·la.
- Perquè el nombre d'habitatges es determina en funció d'una densitat per parcel·la o sostre edificable.



CAPÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Article 3. Definició dels conceptes comuns:

1. Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tenen el següent significat:
 - a) Illa.
Superfície de terreny formant polígon tancat delimitada per les alineacions de vial o altres espais públics.
 - b) Parcel·la.
Porció de terreny urbà o destinat a acollir l'edificació.
 - c) Solar.
Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes a l'article 29 del T.R.L.U. es apta per a ésser edificada immediatament.
 - d) Edificació principal i auxiliar.
Edificació principal és la que conté els habitatges o usos principals, i l'auxiliar és la de menor volum destinada a usos complementaris i compatibles amb els principals.
 - e) Planta baixa.
Pis baix de l'edifici a nivell del terreny o carrer dins dels límits que assenyalen les Normes per a cada tipus d'ordenació.
 - f) Planta pis.
Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
 - g) Planta soterrani.
Tota planta situada per sota de la planta baixa.
 - h) Pla de façana.
És el format pels tancaments verticals de l'edifici.
 - i) Elements tècnics de les instal·lacions.
Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; instal·lacions d'energies solars, conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre roba, caixes d'escala, i en general tots aquells elements que tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
 - j) Cossos sortints.
Són els que sobresurten dels plans de façana i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.



- k) Elements sortints.
Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten dels plans de façana.
- l) Pati de ventilació.
Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació. Poden ser de parcel·la o de simple ventilació.
- m) Ràfec.
És l'element sortint de la coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

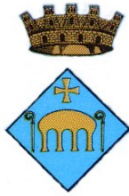
Article 4. Alçada de les plantes pis:

1. L'alçada lliure entre forjats de les plantes pis no serà inferior a 2,70 m.
2. Per a tots els tipus d'ordenació s'entendrà com a sota coberta l'espai comprés entre el sostre de l'última planta pis i els plànols inclinats de la coberta.

Article 5. Planta coberta:

1. Cobertes inclinades:
 - a) Per a aquells edificis amb coberta inclinada aquesta comença a comptar des del vol de la sortida del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.
 - b) Per sobre dels plans de coberta inclinada podran sobresortir els elements de ventilació, antenes i claraboies dels patis de ventilació, aquestes últimes seran paral·leles als plans de coberta i no se separaran més de 0,50 m.
 - c) Els careners de coberta no superaran els 3,00 m. per sobre de l'alçada màxima reguladora.
 - d) Són permeses les finestres obertes als plans de coberta sempre que es troben inserides al mateix pla i no sobrepassin en superfície el 5% de la coberta.
 - e) Les cobertes podran ser tallades pels plans dels patis de ventilació i terrasses.
2. Coberta plana:
Està formada pels elements resistents de la darrera planta pis.

Article 6. Elements tècnics de les instal·lacions:



1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del díedre virtual traçat a 45 graus (45º) des de l'alçada reguladora màxima en la línia de façana tampoc podran sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3 metres, per sobre de l'alçada reguladora excepte quan es justifiqui explícitament per les pròpies necessitats del servei.

Article 7. Ventilació i il·luminació:

1. Ús residencial d'habitatge:

- a) S'ha de complir el que disposa el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o normativa que l'actualitzi.
- b) Els habitatges hauran de disposar, almenys, de la sala i una habitació amb ventilació i il·luminació directa des del carrer o l'espai lliure interior d'illa.
- c) La ventilació i il·luminació d'altres peces o espais auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de parcel·la o ventilació, les mides dels quals dependran del que determini la legislació sectorial.

2. Altres usos:

La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estances destinats a ús comercial, d'oficines i altres podrà realitzar-se mitjançant patis o elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene segons la legislació sectorial.

Article 8. Pati de ventilació de parcel·la:

1. Són els que compleixen amb el que disposa el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o normativa que l'actualitzi.
2. El pati de parcel·la serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.



Article 9. Pati de ventilació:

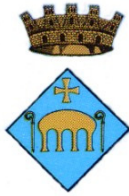
1. Són els que no compleixen amb el que disposa el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o normativa que l'actualitzi.
2. S'utilitzen per ventilar o il·luminar altres peces o locals.
3. Els patis de ventilació podran ser mancomunats en les mateixes condicions que els patis de ventilació de parcel·la.

Article 10. Línia de vial:

És la línia que separa el sistema de la xarxa viària de titularitat pública, de l'espai privat.

Article 11. Línia d'edificació o de façana:

És la projecció del pla de façana o edificació sense cossos sortints sobre el terreny.



CAPÍTOL III: SISTEMA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.

Article 12. Alineació de vial:

1. És el sistema d'ordenació de l'edificació on la línia d'edificació coincideix amb la línia de vial excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són únicament les que disposen les Normes del POUM.

Article 13. Façana mínima:

És la dimensió mínima de les línies de vial que pertanyen a un mateix solar. Quan la parcel·la doni a front a dos vials contigus serà suficient que un d'ells compleixi aquesta condició, si són oposats únicament serà edificable el front que assoleixi el mínim.

Article 14. Planta baixa:

1. La planta baixa per a cada solar es aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0'60 m., per sobre i 0'60 m., per sota del pla de referència.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 m.
En el supòsit de que la planta baixa es destini a l'ús d'habitatge o garatge, l'alçada lliure mínima entre forjats podrà reduir-se fins a 2,70 m.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi soterrani i entresol.

Article 15. Planta soterrani:

1. Les plantes soterrani, son les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Als soterranis no es permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.



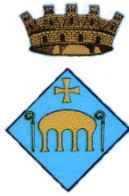
4. La profunditat màxima del soterrani o plantes soterrani no superarà els 6,00 m. per sota del paviment de la planta baixa per a usos privats.

Article 16. Ample de vial:

1. És la distància entre dues línies de vial.
2. Segons la forma de les línies de vial poden ser:
 - a) Si les línies de vial són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
 - b) Si les línies de vial no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.
 - c) S'entén per ample puntual de vial per a un punt d'una línia de vial, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de la línia oposada del mateix vial.
3. L'amplada de vial es 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 vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador dels vols permesos.

Article 17. Alçada reguladora màxima:

1. És el límit d'alçada que poden assolir les edificacions.
2. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector.
3. L'alçada s'amidarà verticalment des del pla de referència, fins a l'intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
4. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) La coberta terminal de l'edifici les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.



En el cas de terrasses d'ús privatiu a la coberta de l'edifici, l'accés s'haurà de realitzar per la caixa d'escala comunitària i no per badalots independents

- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 2,00 m., si són calades i d'1 m., si son opaques.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, podent-se aixecar fins a 2,00 m.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 18. Pla de referència, rengle i tram:

1. Pla de referència.

Pla horitzontal teòric a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla es únic i específic per a cada tram d'edificació, el que permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

El pla de referència coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de la façana o tram de façana.

2. Rengle.

Agrupació continua d'habitatges.

3. Tram.

Agrupació continua d'habitatges arrencats amb el mateix pla de referència. Cada rengle podrà constar d'un o més trams.

Article 19. Regles sobre determinació d'alçades:

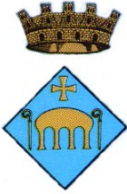
1. Edifici amb façana a una sola via:

S'amidarà des del pla de referència.

Si degut al pendent del carrer la diferència de cota entre el punt mig de la façana o rengle i els extrems excedís de 60cm s'esglaonarà aquesta en trams.

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

- a) Si l'alçada fos la mateixa de cada línia de vial:



S'aplicaran les disposicions del número 1) anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les alçades fossin diferents:

L'alçada més alta es podrà estendre pel carrer de l'alçada inferior fins a la intersecció sobre la línia de vial d'alçada inferior de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable del carrer de major alçada.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

L'alçada reguladora s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistats de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada.

5. Edificis amb façanes a espais lliures:

L'alineació a aquests espais no generarà major edificació que la resultant de l'alineació a vial. En plantes pis s'admeten l'obertura de finestres i balconades, en planta baixa únicament són admeses les finestres a alçada superior a 2,50 m. i les obertures dels edificis ja existents.

Article 20. Nombre màxim de plantes:

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora màxima. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

Article 21. Mitgeres:

1. És la paret límit, entre dues edificacions o solars, que s'eleva des del fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis de ventilació de caràcter mancomanat. També potser una paret comú a dues finques.
2. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials i qualitats propis de façana. El propietari últim en construir assumirà el cost del tractament de la mitgera com a façana sigui pròpia o del veí.
3. Si la mitgera entre de dos solars contigus no es normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la façana al punt d'intersecció sigui superior a 60º.



En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 22. Profunditat edificable:

1. És la distància normal a la línia de vial que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior d'illa.
2. La profunditat edificable es delimita per la línia de vial i la línia posterior d'edificació.
3. La profunditat edificable únicament s'aplica respecte a la línia de vial amb la qual el solar confronta.
4. En sòl urbà la profunditat edificable és la que determina la qualificació urbanística de cada zona, en cas d'excepció aquesta es grafia i acota als plànols d'ordenació.

Article 23. Cossos sortints:

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semi tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació a l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici, compliran en tot cas, el que disposa aquest article.
2. Son cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmontables. Son cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmontables i opacs, com son les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Son cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.
3. A efectes d'edificabilitat cal tenir en consideració:
 - La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
 - Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, però si computaran als efectes d'ocupació màxima de la planta baixa i si es el cas també als efectes de separacions als límits de parcel·la, sistemes i altres edificis.
4. Son prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la planta baixa.



6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a 1,00m. de l'eix de la paret mitgera, i a 1,50m. si les façanes dels edificis formen un angle inferior a 180°.
7. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3,50m., del nivell de la voravia.
8. Baranes: l'alçada mínima de les baranes dels cossos sortints serà d'1,00m.

Article 24. Paràmetres dels cossos sortints:

A totes les zones a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa diferent per consideracions especials, regiran les següents prescripcions:

1. Vol dels cossos sortints:

- a) El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial amb un màxim d'1,20m. Si l'edificació es de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a que recau, amb el límit màxim d'1,20m.
- b) En tot cas, complimentades les condicions anteriors, els cossos volats hauran de restar a 0,15 metres de l'aresta exterior de la vorada de cada carrer.
- c) Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°. A l'espai lliure interior de l'illa solament es permet cossos sortints oberts de vol i longituds màximes iguals als de façana.

2. Longitud de vol dels cossos sortints:

- a) La totalitat dels cossos sortints podrà ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud de façana.
- b) En carrers d'amplada inferior a 5 metres, només es permetran balcons que ocupin un màxim del 50% de la longitud de la façana.

Article 25. Elements sortints:

1. Els elements sortints de caràcter fix, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos, es limitaran a les particularitats següents:
 - a) En planta pis:



Són d'aplicació els paràmetres de longitud i vol dels cossos sortints.

- b) En planta baixa:
 - Per sobre de 2,50 m. d'alçada la longitud de vol i el vol dels elements sortints serà la meitat de la dels cossos sortints tancats.
 - Per sota de 2,50 m. d'alçada la longitud de vol i el vol dels elements sortints serà la cinquena part de la dels cossos sortints tancats.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana una dècima part de l'ample de vial fins un màxim d'1,20 m.
2. Els elements sortints de caràcter no permanent com rètols, banderes, veles, plafons, vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin. Transitòriament s'equiparan als elements fixos.

Article 26. Reculades:

1. Es defineixen dos tipus:
 - La reculada per motius compositius, que es dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 30cm de l'alineació d'edificació.
 - La reculada del cos d'edificació que es dóna quan la totalitat o part d'una planta, s'enretira de l'alineació d'edificació més de 30 cm.
2. La reculada per motius compositius ha de mantenir l'alineació a vial els 30 cm. adjacents a les mitgeres.
3. La reculada de cos d'edificació ha de mantenir l'alineació a vial els 2,00 m. adjacents a les mitgeres.
4. Ambdues no modifiquen la profunditat edificable ni donen lloc a augments ni compensacions de volums.

Article 27. Espai interior d'illa:

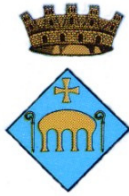
1. És l'espai interior d'illa fora de la fondària edificable.
2. Aquest espai pot ser edificat en planta baixa únicament, si en aquesta planta no hi ha usos d'habitatge, en el percentatge que per a cada zona s'indiqui de forma particular i en les condicions següents.
 - a) L'alçada màxima permesa per al cos d'edificació en planta baixa a l'espai interior d'illa serà la mateixa de la planta baixa de l'edifici referida al pla de referència.



- b) Quan hi hagi diferència de nivells entre solars a l'espai interior d'illa el sostre del cos d'edificació en planta baixa a l'espai interior d'illa no pot sobrepassar el pla inclinat de pendent del 30% l'arrencada del qual es situï al límit del solar a l'alçada d'1 metre per sobre del sostre teòric de les plantes baixes dels solars amb els que limiti.
3. Aquest espai pot ser edificat en planta soterrani en el percentatge que per a cada zona s'indiqui de forma particular. Tanmateix quan hi hagi diferència de nivells entre solars a l'espai interior d'illa el sostre del cos d'edificació en planta soterrani a l'espai interior d'illa no pot sobrepassar el pla inclinat de pendent del 30% l'arrencada del qual es situï al límit del solar a l'alçada d'1 metre per sobre del sostre teòric de les plantes baixes dels solars amb els que limiti.
4. En les zones on excepcionalment és obligat deixar lliure d'edificació l'espai interior d'illa es grafia als plànols d'ordenació mitjançant un ratllat inclinat de color verd, anomenat espai d'edificació restringida. Aquest espai es destinarà preferentment a jardí i únicament s'admet els següents tipus de construccions:
- Murs i rocalles, en formació de talussos i terrasses.
 - Piscines encastades respecte a la rasant definitiva del terreny.
 - Construccions auxiliars destinades a casetes d'eines de jardineria o barbacoes, de tipus prefabricat, desmuntables i de superfície en planta inferior a 2,00m². Resten les barbacoes a la vegada limitades de forma específica a cada zona pel que fa a la sortida de fums.

Article 28. Tanques:

1. Són les separacions físiques entre els espais públics i els privats o entre parcel·les veïnes. Poden ser opaques o calades. Aquestes últimes tindran un percentatge de forats en el seu pla vertical superior al 80% de la superfície.
2. Els solars no edificats estaran obligatòriament tancats a carrer d'acord a les condicions següents:
- a) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves.
 - b) L'alçada màxima de les tanques serà de 2,00m. si la rasant del carrer fa pendent s'esglaonarà de manera que no superi en cap punt l'alçada de 2,50m.
 - c) Les tanques es construïran amb materials, acabats i colors propis de façana i d'acord amb els criteris de l'ordenança d'estètica de la zona on es trobi el solar. Si són calades es realitzaran amb reixats de barrots.
3. Els solars a l'interior de l'illa hauran d'estar tancats d'acord a les condicions següents:
- a) L'alçada s'amidarà respecte el terreny definitiu i serà com a màxim de 2,00m.. Si el terreny fa pendent s'esglaonarà sense ser superar els 2,50m..
 - b) Poden ser opaques o calades.



- c) La tanca es construirà en terreny de cada parcel·la. Podrà ser mitgera si s'estableix per acord dels propietaris. La tanca vegetal serà sempre mitgera.

Article 29. Adaptació topogràfica, moviment de terres i plantació d'arbust:

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00m., per sobre ó 2,00m per sota de la cota natural del límit, amb aquesta finalitat els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100 de l'estat actual i proposat, així com de l'estat de l'arbrat i vegetació
2. Els arbustos destinats a tanca de parcel·les es plantaran en terreny comú dels propietaris i es regularan per les ordenances de tanques.
3. Els arbres i arbustos no destinats a tanca es plantaran a 3,00m. i a 1,00m. respectivament de distància de la partió.



CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 30. Conceptes:

1. Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada son:

- forma i mida de la parcel·la
- ocupació màxima de la parcel·la
- sostre màxim edificable
- alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes
- planta baixa
- planta soterrani
- cossos sortints
- separacions mínimes
- edificacions auxiliars
- adaptació topogràfica i
- tanques.

Article 31. Desenvolupament del sostre edificable:

El sostre màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part d'aquest a edificacions auxiliars.

Article 32. Forma i mida de la parcel·la:

El front mínim de parcel·la a la via pública i la superfície mínima de parcel·la edificable es determinen per a cada zona.

Article 33. Ocupació màxima de parcel·la:

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos cossos sortints i edificacions auxiliars.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.
3. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions



aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

4. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

Article 34. Sostre màxim edificable:

1. La superfície de sostre màxim edificable per cada parcel·la és el resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.
2. En el càlcul de la superfície total edificada computarà tot el sostre edificat pel damunt de la planta soterrani.
3. Les plantes baixes porxades computaran al 50% a efectes de càlcul de superfície edificada. Els cossos tancats com caixes d'escala, ascensor, compresos dins de plantes baixes diàfanes sí que es consideraran com a superfície edificada.
4. La superfície total dels cossos volats tancats i el 50% de la superfície dels semitancats computaran en el càlcul del sostre total edificat.
5. La superfície de la planta golfes computarà, si és habitable a partir d'una alçada lliure interior d'1,50m., no podrà superar el 50% de la superfície en planta de la planta inferior i s'haurà de concentrar al centre del volum.

Article 35. Alçada màxima i nombre de plantes:

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En cap cas la cota de referència de les plantes baixes podrà ésser establerta amb una variació de més o menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a cota de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

En aquells punts en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:



- a) Els plans de la coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%) i l'arrencada dels quals es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a algun dels paraments exteriors de les façanes, situada a l'alçada no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual no superi 1,20 m.

El carener de la coberta mai no podrà superar els 3,00m. per sobre de l'alçada reguladora màxima.

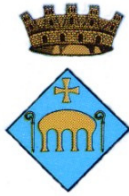
- b) Els espais sota coberta resultants seran aprofitables o habitables quan així es determini de forma particular per a cada zona.
- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- d) Les baranes fins a una alçada màxima d'1,00m., si son opaques i de 2,00m., si són calades.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

Article 36. Planta baixa:

1. Es la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o teòrica.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00m.
En el supòsit de que la planta baixa es destini a l'ús d'habitatge o garatge, l'alçada lliure mínima entre forjats podrà reduir-se fins a 2,70m.

Article 37. Planta soterrani:

1. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre no sobresurti més d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu llevat de la part que serveix per donar-li accés. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
Les plantes soterrani no compten en els índex d'edificabilitat.
2. Als soterranis no es permès l'ús d'habitatge ni la ubicació de l'ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20m..
4. La profunditat màxima del soterrani o plantes soterrani no superarà els 6,00m. per sota del paviment de la planta baixa per a usos privats.



Article 38. Separacions mínimes:

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, son distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals es la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani resultants de rebaix, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Article 39. Paràmetres dels cossos sortints:

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la, pels percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la i entre edificacions.

Article 40. Construccions auxiliars:

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, locals per a material de jardineria, piscines i anàlegs, vestuaris, rebosts, hivernacles i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes excepte en els casos que expressament així es determini de forma particular per a cada zona.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes si no es fa menció expressa. No obstant, mai podran estar en el front o façana o envaint la separació mínima a vial.
4. Tipus d'edificacions auxiliars:
 - a) Coberts:
 - cos en planta baixa tancat o semi tancat destinat a garatge, magatzem, cambra d'eines, maquinària o similars.
 - els perímetres dels coberts es determinen a cada zona.
 - b) Barbacoes:
 - instal·lació auxiliar descoberta destinada a suportar un braser o fogó. Si es coberta es regularà per l'apartat anterior.
 - les barbacoes descobertes no computen com a ocupació.
 - les dimensions màximes en planta seran 1,50 x 1,50m. i una alçada de 1,80m. més l'alçada de la xemeneia que haurà de tenir filtre d'espurnes.



- Les barbacoes sempre hauran de situar-se adossades a l'edificació principal de manera que la xemeneia sobrepassi l'alçada de la pròpia coberta de l'edifici.
- c) Piscines:
 - edificacions auxiliars per a contenir aigua amb un volum superior a $6,00\text{m}^3$
 - s'estableix per criteris d'estalvi d'aigua un volum màxim de:
 - 50m^3 per habitatge.
 - 100m^3 per conjunts de 2 a 6 habitatges
 - 150m^3 com a màxim.
- d) Altres edificacions:
 - les edificacions prefabricades o desmuntables seran admeses a les zones on expressament no es prohibeixin, les de tipus jardí (fusta, plàstic) si no sobrepassen els $4,00\text{m}^2$ de superfície i 2,50m. d'alçada màxima no computen en edificabilitat ni ocupació.
 - no tenen consideració d'edificació les caravanes, tendes d'acampada, altres dissenyades per a usos aliens, etc. i per tant resten prohibides.

Article 41. Tanques:

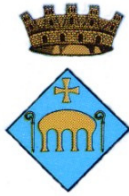
1. Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes. Poden ser opaques o calades. Aquestes últimes tindran un percentatge de forats en el seu pla vertical superior al 80% de la superfície.
2. Les tanques a carrer:
 - a) Les tanques a carrer son les que delimiten l'espai públic del privat.
 - b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves.
 - c) L'alçada màxima de les tanques serà de 2,00m., si bé solament podran ser opaques fins una alçada d'1,00m., havent-se de construir la resta amb elements calats com reixes, tela metàl·lica i vegetació, etc.. Si el carrer fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,50m..
3. Les tanques a terminals o veïns.
 - a) Son les que separen dues parcel·les o finques privades.
 - b) L'alçada s'amidarà respecte el terreny definitiu i serà com a màxim de 2,00m.. Si el terreny fa pendent s'esglaonará sense ser superar els 2,50m..
 - c) Poden ser opaques o calades.
 - d) La tanca es construirà en terreny de cada parcel·la. Podrà ser mitgera si s'estableix per acord dels propietaris. La tanca vegetal serà sempre mitgera.

Article 42. Adaptació topogràfica, moviment de terres i plantació d'arbrat:



1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00m., per sobre ó 2,00m per sota de la cota natural del límit, amb aquesta finalitat els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100 de l'estat actual i proposat, així com de l'estat de l'arbrat i vegetació.
2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys l'accés als soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,00m., per sobre o 2,00m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 metres.
3. Per sobre dels murs interiors solament es possible una barana calada d'alçada màxima d'1,00m.
4. Els arbustos destinats a tanca de parcel·les es plantaran en terreny comú dels propietaris i es regularan per les ordenances de tanques.
5. Els arbres i arbustos no destinats a tanca es plantaran a 3,00m. i a 1,00m. respectivament de distància de la partió.





ANNEX 2: ORDENANÇA REGULADORA DELS USOS.

CAPÍTOL I: CLASSIFICACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS.

Article 1. Definicions generals:

1. Ús.

És el conjunt de les practiques habituals d'una col·lectivitat que creen un costum.

2. Activitat.

És tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

L'activitat es pot dur a terme a través d'un ús o varis.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 2009 (CCAEE – 09). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

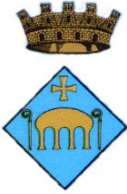
Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA)).

3. Instal·lació.

És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

Article 2. Usos i activitats:

1. Quan una activitat compregui varis dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre sí, cada un haurà de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.
2. El que es disposa en el punt anterior s'aplicarà també als usos que per la seva mateixa naturalesa no solament siguin compatibles, sinó que complementin l'activitat considerada.



Article 3. Classificació dels usos:

1. A efectes d'aquest POUM i el seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:
 - a) Segons la seva funció urbanística, el POUM distingeix entre usos generals i específics.
 - b) Segons la permissibilitat, el POUM classifica els usos com a principals, compatibles, incompatibles i complementaris.
 - c) Per la naturalesa, el POUM classifica els usos com a públics, privats, comunitaris i col·lectius.
 - d) Per la seva adequació a l'ordenament es classifiquen en permesos i prohibits.
 - e) Pel seu caràcter temporal, es divideixen en provisionals o disconformes.

Article 4. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística:

1. Usos generals:
 - a) Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament i per als sistemes en les diferents categories de sòl.
 - b) Als efectes de definir l'ús o usos principals en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - Ús residencial.
 - Ús terciari.
 - Ús industrial.
 - Ús rural.
 - Comunicacions.
 - Equipaments comunitaris.
 - Espais lliures.
 - c) El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:
 - Ús residencial.
És aquell us referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.
La present Ordenança urbanística inclou dins d'ús residencial els usos específics d'habitatge i residencial.
 - Ús terciari.
Comprèn les activitats comercials i de serveis. Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.



La present Ordenança urbanística inclou dins de l'ús terciari els usos específics de comerç, restauració, oficines i serveis, recreatiu i estacions de servei.

- Ús industrial.

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

La present Ordenança urbanística inclou dins de l'ús industrial els usos específics de magatzem, industrial, abastament i extractiu.

- Ús rural.

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesana derivades del mateix.

La present Ordenança urbanística inclou dins de l'ús rural els usos específics agrícola, forestal, ramader i cinegètic.

- Comunicacions.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport de les persones i mercaderies i a l'articulació de la mobilitat del municipi.

La present Ordenança urbanística inclou dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris i aparcament.

- Equipaments comunitaris.

Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat, així com aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics.

La present Ordenança urbanística inclou dins d'equipaments comunitaris els usos específics següents: administratiu, religiós, funerari, socio cultural, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial i de serveis tècnics i ambientals.

- Espais lliures.

Comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les de gaudir del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental de lleure i pedagògica, entre altres.

La present Ordenança urbanística inclou dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure i mediambiental-paisatgístic.

2. Usos específics:

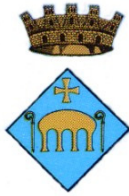
- Habitatge.
- Residencial
- Comercial.
- Restauració.
- Oficines i serveis.
- Recreatiu.
- Estacions de serveis



- Magatzems.
- Industrial.
- Abastament.
- Extractiu.
- Agrícola
- Forestal.
- Ramader.
- Viari.
- Garatge.
- Administratiu.
- Religios.
- Funerari.
- Socio cultural.
- Educatiu.
- Esportiu.
- Sanitari-assistencial.
- Serveis tècnics i ambientals.
- Lleure.
- Mediambiental-paisatgístic.
- Sostenibles.

Article 5. Definició dels usos específics:

1. **Habitatge:** es divideix en unifamiliar, plurifamiliar i rural.
 - a) S'entén per usos d'habitatge unifamiliar l'habitatge en edifici aïllat o arrenjerat (segons es defineix en les condicions especials de zona) i amb accés independent corresponent a cada unitat familiar.
 - b) S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar el de varis allotjaments corresponents a varies unitats familiars situats en un mateix edifici amb elements comuns.
 - c) S'entén per habitatge rural l'habitatge unifamiliar adscrit directament a l'explotació agrària.
2. **Residencial:** es correspon amb aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris.
 - a) L'ús residencial hotelier correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts com hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots els establiments d'hostaleria de conformitat amb la legislació sectorial.
 - b) L'ús residencial especial defineix l'ús dels edificis destinats a allotjament comunitari i amb prestació de serveis especials com son llars d'avis, asils, residències d'estudiants.
 - c) Turisme rural, comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals d'acord a la legislació sectorial.



d) L'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats en els que es realitzen funcions d'allotjament i acull temporal o permanent, com càmping, etc.

3. **Comercial:** comprèn les activitats comercials que es desenvolupen en locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment de si es realitzen amb intervenció de personal o mitjans automàtics.

Les diverses tipologies d'establiments es fixen d'acord el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

D'acord el Decret Llei els establiments es classifiquen en funció de la superfície de venda i de la seva singularitat.

- ▶ Per raó de la superfície de venda:
 - Petits establiments comercials (PEC):
Superfície de venda < 800m².
 - Mitjans establiments comercials (MEC):
800m² ≤ Superfície de venda < 1.300m².
 - Grans establiments comercials (GEC):
1.300m² ≤ Superfície de venda < 2.500m².
 - Grans establiments comercials territorials (GECT):
2.500m² ≤ Superfície de venda
- ▶ Per raó de singularitat de l'establiment:
 - Establiments comercials singulars (ECS):
 - Establiments comercials no singulars (ECNS):

D'acord la normativa sectorial vigent i en funció del nombre d'habitants previstos pel municipi els establiments comercials permeses són:

- ▶ Petits establiments comercials (PEC) sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
 - En sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant.
 - En sòl no urbanitzable quan les normes particulars de cada zona així ho determinin.
- ▶ Els establiments comercials singulars (ECS), en qualsevol classe de sòl que admeti l'ús comercial.

4. **Restauració:** comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En els supòsits que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

5. **Oficines i serveis:** comprèn les activitats administratives, de gestió i prestació de serveis realitzades en locals oberts al públic o no, de caràcter privat.



6. **Recreatiu:** Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries d'oci i esbarjo no comprès en cap altre qualificació i que poden generar molèsties als veïns. Inclou les discoteques, bars musicals, pubs, etc.
7. **Estacions de servei:** comprèn les activitats de venda de carburant i les complementaries d'oficines i serveis, comerç i tallers de reparació.
8. **Magatzems:** comprèn els locals destinats a dipòsit i guarda de productes on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió de mercaderies, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb activitat industrial o comercial es considerarà integrat en aquesta.
9. **Industrial:** comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats i els tallers de reparació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones i veïns.

Dins de la regulació general de l'ús industrial diferenciem:

- Industrial tipus I: comprèn les indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes nocius amb l'entorn.
 - Industrial tipus II: comprèn aquelles condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que produeixen efectes molestos.
 - Industrial tipus III: comprèn aquelles indústries que s'hagin d'instal·lar aïllades de la resta.
10. **Abastament:** comprèn les activitats i instal·lacions relacionades amb la distribució de productes d'origen, les centrals lleteres, escorxadors i mercats centrals de caràcter privat.
 11. **Extractiu:** comprèn l'activitat d'explotació dels recursos naturals i d'utilització del sòl diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys. S'inclouen les activitats extractives i les de primer tractament i les de selecció, sempre que aquests produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 12. **Agrícola:** comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les d'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes així com les destinades a la prestació de serveis derivats d'una explotació agrícola.
 13. **Forestal:** comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació o explotació dels boscos i les d'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes així com les destinades a la prestació de serveis derivats d'una explotació forestal.
 14. **Ramader:** comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guarda i custòdia d'animals i les d'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes així com les destinades a la prestació de serveis derivats d'una explotació ramadera.



15. Viari: comprèn les instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària necessària per garantir la mobilitat. S'inclou en aquest ús l'estacionament i aparcament de vehicles en terrenys públics.
16. Garatge: comprèn la guarda o pupil·latge de vehicles en edificis o solars privats així com les instal·lacions complementàries necessàries.
17. Administratiu: es refereix a les activitats, serveis i instal·lacions de l'Administració en qualsevol de les seves personificacions.
18. Religiós: comprèn les activitats de culte de les diferents confessions religioses i rituals.
19. Funeraris: comprèn les instal·lacions i dependències destinades al servei de inhumació de cadàvers.
20. Socio cultural: comprèn les activitats informatives o formatives de la comunitat i les activitats relacionades amb la cultura, l'art, la política, l'associacionisme i similars.
21. Educatiu: comprèn les activitats desenvolupades en relació als diferents graus o especialitzacions del sistema educatiu amb les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.
22. Esportiu: comprèn l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i esports en general.
23. Sanitari-assistencial: comprèn les activitats de tractament i allotjament de malats.
24. Serveis tècnics i ambientals: comprèn les instal·lacions i espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, sanejament, telecomunicacions i similars. Únicament es podran implantar en terrenys de titularitat privada si són compatibles amb l'ús general predominant.
25. Lleure: comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
26. Mediambiental-paisatgístic: comprèn les activitats destinades a la preservació, defensa i potenciació de la diversitat biològica i el patrimoni natural.
27. Sostenibles: comprèn les activitats i instal·lacions destinades a l'aprofitament dels recursos naturals que comportin models de producció d'energies, reducció i tractament de residus, etc. que són considerades sostenibles amb el medi.
Es regulen com a industrials, sistemes de serveis tècnics i ambientals i/o específics d'interès públic segons la classificació del sòl on s'implantin.

Article 6. Classificació dels usos per la seva permissibilitat:

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:
 - a) Usos principals: són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM



estableix com a majoritari respecte dels altres usos específics que pugin establir-s'hi.

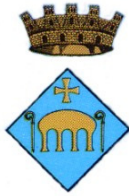
- b) Usos compatibles: són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.
 - c) Usos incompatibles: són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús principal.
 - d) Usos complementaris: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.
2. Els usos permesos en un sector poden ser compatibles i incompatibles entre ells.
 3. Es considera ús principal o global l'ús permès que, en relació amb sectors del territori qualificat com a sòl urbanitzable, es precís considerar com a majoritari respecte dels demés usos que puguin establir-se per no haver estat considerats incompatibles per aquest POUM.

Article 7. Classificació dels usos per la seva naturalesa:

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 o instal·lacions de domini públic.
3. Es consideren usos col·lectius els de caràcter privat relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació dels quals es defineix normalment pel pagament de quotes o preus.
4. Es consideren usos privats els que es desenvolupen en béns de propietat particular.
5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en bens de propietat privada, de forma mancomunada, assumida o comuna per part dels seus titulars.

Article 8. Classificació dels usos per la seva adequació a l'ordenament urbanístic:

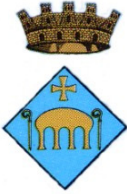
1. Per la seva adequació a cada sector del sòl, i per a l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.



2. Es consideren prohibits tots els usos no compresos en la qualificació de permessos, que s'assenyalen específicament per a cada zona.

Article 9. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme:

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquest POUM, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del POUM.
2. Aquest usos poden autoritzar-se, d'acord amb allò que estableix l'article 53 del T.R.L.U.. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades al Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà. Només podran renovar-se fins un màxim de tres cops les actuacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.
4. Usos disconformes o fora d'ordenació són els existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que resultin disconformes o incompatibles amb les determinacions d'aquestes Normes.



CAPÍTOL II : REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS.

Article 10. Regulació d'usos:

1. Aquest POUM determina en sòl urbà la regulació completa dels usos.
2. En sòl no urbanitzable el POUM regula els usos compatibles i s'entenen per prohibits els no admesos expressament.
3. En sòl urbanitzable es fixen els usos principals i s'assenyalen els usos que en cada cas poden ser compatibles.
4. Correspon als plans parcials urbanístics determinar la regulació detallada dels usos en sòl urbanitzable mitjançant la concreció de l'ús global i l'expressa admissió d'altres usos compatibles.
5. Els plans parcials o especials urbanístics que desenvolupin aquest POUM podran fer més estrictes les previsions d'aquest en ordre a la regulació dels usos i a la seva localització. Els mateixos efectes podran obtenir-se a través de l'aprovació de les corresponents ordenances.
6. En sòl no urbanitzable els plans especials urbanístics poden establir limitacions i prohibir usos perjudicials.

Article 11. Regulació específica dels usos i les activitats:

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:
 - a) Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
 - b) Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos, principalment el residencial.
 - c) Les que s'estableixen en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 12. 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 i/o activitats.



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. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions.

Situació	Ubicació de l'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'edificis d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
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 l'espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.
10	Activitat situada en coberta d'edifici.

Article 13. Usos específics en relació a les situacions relatives:

Sens perjudici del que s'estableixi per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

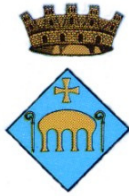
USOS		SITUACIONS RELATIVES											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Residencial	Especial			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Hoteler		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Turisme rural		X					X	X	X	X		
Comercial	PEC <800m ²		X			X	X	X	X	X	X		
	ESC		X			X		X	X	X	X		
Restauració		X	X			X	X	X	X	X	X		
Oficines i serveis			X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Recreatiu	< 50 persones d'aforament.	X	X			X	X	X	X	X	X		
	> 50 persones d'aforament.		X			X		X	X	X	X		
Estacions de serveis								X	X	X	X		
Magatzems		X	X			X	X	X	X	X	X		



		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Industrial I			X			X	X	X	X	X	X	
Industrial II									X	X	X	
Industrial III											X	
Abastament										X	X	
Garatge		X	X			X	X	X	X	X	X	X
Administratiu			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Religiós	< 120 m ² .		X			X		X	X	X	X	
	> 120 m ² .									X	X	
Funerari											X	
Socio cultural		X	X	X		X	X	X	X	X	X	
Educatiu	< 120 m ² .		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	> 120 m ² .					X	X	X	X	X	X	
Esportiu	< 120 m ² .	X	X			X	X	X	X	X	X	
	> 120 m ² .	X	X			X	X	X	X	X	X	
Sanitari-assistencial	< 120 m ² .		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	> 120 m ² .		X	X		X	X	X	X	X	X	
Serveis tècnics i ambientals		X	X			X		X	X	X	X	X
Lleure									X	X	X	

Article 14. Nivell d'incidència relativa dels usos sobre l'entorn i el medi ambient:

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requeriments previs:
 - a) Que el nivell d'incidència sobre altres usos i especialment sobre l'ús residencial sigui el que d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora.
 - b) Que els efectes sobre l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora, que controli els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions.
 - Contaminació atmosfèrica.
 - Aigües residuals.
 - Residus sòlids.
 - Càrrega i descàrrega.
 - Aparcament.
 - Olors.
 - Radiacions electromagnètiques. (Segons legislació sectorial)
 - Risc d'incendi.
 - Risc d'explosió.
 - c) Mentre no s'aprovin les corresponents ordenances és d'aplicació el que determina la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.



CAPÍTOL III : REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT

Article 15. Definició:

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert al costat de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles de la xarxa viària.
2. S'entén per aparcament els espais situats al interior de les edificacions o en el sòl o subsòl de terrenys de titularitat pública.
3. Es designa com a garatge els espais situats al interior de les edificacions o en el sòl o subsòl de terrenys edificables de titularitat privada del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles.

Article 16. Reserva d'espais per a estacionament:

1. El planejament derivat en sòl urbanitzable haurà de preveure com a mínim sòl per a estacionament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles i mitjans de transport en les diferents modalitats d'acord les ràtios i característiques següents:

Turismes:	plaça (4,80 x 2,40m)	dotació: 1 plaça/habitatge. 1 plaça/100m ² st. altres usos.
Motocicletes:	plaça (2,20 x 1,00m)	dotació: 0,5 places/habitatge.
Vehicles pesats:	plaça (15,00 x 3,00m)	dotació: 1 plaça/300m ² st. industrial.

2. La distribució de les places serà proporcional a les densitats de zona.

Article 17. Reserva d'espais per a aparcament:

1. El planejament derivat en sòl urbanitzable haurà de preveure com a mínim sòl de cessió obligatòria per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles i mitjans de transport en les diferents modalitats d'acord les ràtios i característiques següents:

Turismes:	plaça (4,80 x 2,40m)	dotació: 1 plaça/100m ² st. equipaments. 1 plaça/200m ² st. espais lliures.
Motocicletes:	plaça (2,20 x 1,00m)	dotació: 1 plaça/100m ² st. equipaments. 1 plaça/200m ² st. espais lliures.
Bicicletes:	plaça (2,20 x 1,00m)	dotació: 1 plaça/100m ² st. equipaments. 1 plaça/200m ² st. espais lliures.



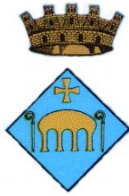
2. La ubicació de les places serà propera als focus de generació de desplaçaments del sector.

Article 18. Reserva d'espais per a garatge:

1. El planejament derivat en sòl urbanitzable haurà de preveure com a mínim sòl per a garatge d'acord les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i les determinades per al sòl urbà.
2. En sòl urbà els edificis hauran de preveure places de garatge en funció la qualificació urbanística, l'edificabilitat i els usos, d'acord els estàndards de l'article següent.

Article 19. Dotació de places de garatge en sòl urbà:

1. Els edificis de nova planta, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge al interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar.
2. Les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents:
 - a) Ús habitatge.
 - Nucli antic (codi 1)
Turismes: 1 plaça/habitatge.
Motocicletes: 0,5 places/habitatge.
Bicicletes: 2 places/habitatge.
 - Urbà tradicional (codi 2)
Turismes: 1 plaça/habitatge.
Motocicletes: 0,5 places/habitatge.
Bicicletes: 2 places/habitatge.
 - Densificació urbana (codi 3)
Turismes: 1 plaça/habitatge.
Motocicletes: 0,5 places/habitatge.
Bicicletes: 2 places/habitatge.
 - Ordenació en illa oberta (codi 4)
 - Cases en filera (codi 4b)
Turismes: 2 places/habitatge, si són individuals.
1,5 places/habitatge, si és comunitari.
Motocicletes: 0,5 places/habitatge.
Bicicletes: 2 places/habitatge.
 - Cases unifamiliars aïllades (codi 5)
Turismes: 2 places/habitatge.



Motocicletes: 0,5 places/habitatge.
Bicicletes: 2 places/habitatge.

b) Ús residencial (hoteler, especial i turisme rural)

Turismes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció.
Motocicletes: 1 plaça/200m² de sostre o fracció.

c) Ús comercial.

- *Petits establiments comercials (PEC>300m²):*
Turismes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció.
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

- *Establiments comercials singulars (ESC>500 m²):*
Turismes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció.
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

L'aparcament i accés per als clients estarà separat de l'espai corresponent al subministrament.

d) Ús restauració.

Turismes: 1 plaça/10 persones d'aforament
sempre que aquest sigui superior a 100 persones.
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

e) Ús oficines i serveis.

Turismes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció,
sempre que aquest sigui superior a 300m².
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

f) Ús recreatiu.

Turismes: 1 plaça/10 persones d'aforament
sempre que aquest sigui superior a 100 persones.
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

g) Ús magatzem.

Turismes: 1 plaça/200m² de sostre o fracció,
sempre que aquest sigui superior a 300m².

h) Ús industrial.

Turismes: 1 plaça/200m² de sostre o fracció,
sempre que aquest sigui superior a 300m².
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

i) Ús administratiu.



Turismes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció,
sempre que aquest sigui superior a 300m².
Bicicletes: 2 places/100m² de sostre o fracció.

j) Ús social, cultural, esportiu.

Turismes: 1 plaça/15 persones d'aforament
sempre que aquest sigui superior a 100 persones.
Bicicletes: 5 places/100m² de sostre o fracció.

k) Ús educatiu.

Turismes: 1 plaça/20 persones d'aforament
sempre que aquest sigui superior a 100 persones.
Bicicletes: 5 places/100m² de sostre o fracció.

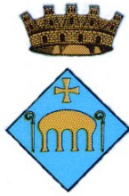
l) Ús sanitari, assistencial.

Turismes: 1 plaça/10 llits.
Bicicletes: 1 plaça/100m² de sostre o fracció.

3. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.
4. L'Ajuntament pot eximir del compliment de la reserva de places de garatge dins de l'edifici o solar per raó de restriccions del trànsit, d'amplada de carrer o de façana, de superfície de solar o de característiques del subsòl, acceptant-se places excedents en solars o edificis propers. Aquestes places s'hauran de registrar vinculades a l'edifici inicial.
5. No obstant quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge de turismes sigui inferior a tres, es justifiqui raonadament la impossibilitat d'obtenir places en edificis propers i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, la Corporació podrà exonerar de l'obligació de reserva de places de garatge.

Article 20. Criteris pel disseny d'espais d'aparcament:

1. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcament respectaran les següents regles:
 - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament 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 comptar com a un espai més per a aparcament.



- b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular mínima de 2,40m. d'amplada per 4,80m. de llargària.
- d) Qualsevol espai d'aparcament 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 del trànsit.
- e) Els espais oberts per a aparcament 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 d'acord l'Annex 7.
- f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

Article 21. Relació amb la circulació:

- 1. Els estacionaments, aparcaments i garatges es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
- 2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

Article 22. Condicions de les places de garatge:

- 1. Cada plaça de garatge per turismes disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,40m. per 4,80m. i una alçada lliure de 2,20m. Per motocicletes i bicicletes l'espai serà com a mínim de 2,20m per 1,00m. per cada plaça.
- 2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys dues places per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de 3,30m.

Article 23. Accessos:

- 1. Els accessos tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflictes amb els sentits de circulació establerts, i no podran tenir en cap cas una amplada inferior a 3,00m.



2. Els aparcaments i garatges la superfície dels quals excedeixi de 500m² construïts caldrà que tinguin, com a mínim, dos accessos, els quals estaran, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total és inferior a 2.000m², podran tenir un sol accés de 5,40m. d'amplada mínima.
3. En els garatges dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, que no tinguin més de dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5,00m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de trànsit, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
4. L'amplada dels accessos es referirà no solament a la llinda, sinó també als cinc primers metres de profunditat a partir d'aquesta.

Article 24. Rampes:

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
2. Les rampes tindran un pendent màxim de 18%, llevat dels cinc metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan hagi d'ésser emprada com a sortida al carrer.
3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, el recorregut dels quals sigui superior a 30m., tindran una amplada de 5,00m per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1.000m².
4. Les rampes no podran ésser utilitzades pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,90m. i una alçada de 0,15m. sobre calçada.
5. El radi de curvatura de rampes i passadissos, mesurat a l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6,00m).

Article 25. Supòsit especial:

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges, si fos obligatòria, no rellevarà a las propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir

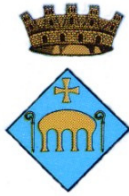


amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

Article 26. Llicències:

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'aparcaments i garatges. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.





ANNEX 3: ORDENANÇA REGULADORA D'ESTÈTICA ALS EDIFICIS.

CAPÍTOL I: PARÀMETRES D'APLICACIÓ

Article 1. Objecte:

Aquesta ordenança té per objecte establir les condicions mínimes d'acabats i estètica dels edificis en funció de la seva qualificació urbanística.

La ordenança podrà ser precisada i completada en funció del resultat de la seva aplicació i dels criteris millor fonamentats que es justifiquin.

Article 2. Nucli antic (codi 1):

1. Composició de façanes:

S'ha de mantenir l'harmonia de composició i estètica amb les edificacions veïnes. Predomini del caràcter pla de les façanes. Cap de les cares tindrà una amplada superior a 15m.

En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a efectes de garantir la seva integració en el conjunt urbà. Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons, les lloses d'aquests no superaran els 12cm de gruix i tindran la vora motllurada.

2. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del nucli.

Totes les façanes interiors i exteriors aniran estucades o arrebossades i pintades o amb paredat de pedra ressaltant els elements de pedra. No s'admet l'estuc de monocapa d'aplicació industrial amb cantoneres de plàstic.

L'acabat exterior serà únic per tota la façana tant pel que fa als tancaments com als paraments, permetent-se només elements tipus sòcols, brancals, llindes, etc. No s'admetran les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lics.

Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

No s'admeten elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes ni balcons.

Les tanques tindran els mateixos acabats de la façana de l'edifici al que pertanyen, la part calada serà tipus reixa calada.

3. Color de façana:



Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat o bé estucades amb tonalitats d'acord amb la carta cromàtica que s'aprovi en ordenança, llevat de les de paredat de pedra. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

4. Mitgeres:

Les mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals.

En el cas de parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

5. Proporcions de les obertures:

Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals, mantenint la composició tradicional d'eixos verticals dominant sempre la proporció del parament ple sobre el buit. Per a les obertures de les diferents plantes l'amplada màxima serà de 1,25m., Les portalades de la planta baixa no superaran els 2,75m d'amplada i tindran proporcions verticals.

6. Fusteria i baranes:

Tota la fusteria exterior del edificis serà de fusta, ferro o alumini lacat; a les plantes pis les obertures aniran amb porticons o persianes de corda o llibret. Només s'admeten les persianes enrotllables pel tancament de les plantes baixes. Tots aquests elements de fusteria s'ajustaran als colors admesos a la carta cromàtica.

Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia ceràmica i/o vidre.

Les baranes seran metàl·liques amb barrots, preferentment verticals, rodons o quadrats, de secció menor de 2cm de diàmetre i no podran sobresortir del pla de balcó.

7. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, panells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles de del carrer.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies i parallamps i les antenes vinculades al servei de radiocomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de la coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC.

Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els panells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.

8. Canaleres i baixants:



Les canaleres i els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica, zenc, coure o acer, pintats o lacats de color admesos a la carta. No s'admeten les de plàstic o fibrociment.

Els baixants aniran encastats en façana els primers 3,5m d'alçada.

9. Publicitat comercial:

Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina o rètol comercial així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobresurtin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis.

La retolació comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici, amb materials de qualitat però en cap cas de plàstic o neó.

10. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran preferentment soterrades, o en el seu defecte grapejades per façana, mai aèries.

11. En aquells sectors urbans en que l'Ajuntament consideri necessari conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, es podran redactar, tramitar i aprovar plans especials urbanístics per a tal fi.

Article 3. Urbà tradicional (codi 2) i dotacions i serveis (codi 8):

1. Composició de façanes:

S'ha de mantenir harmonia de composició i estètica amb les edificacions veïnes. Predomini del caràcter pla de les façanes. Cap de les cares tindrà una amplada superior a 15m.

En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a efectes de garantir la seva integració en el conjunt urbà. Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons, les lloses d'aquests no superaran els 12cm de gruix i tindran la vora motllurada.

2. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del nucli. L'acabat exterior serà únic per tota la façana en el sentit de no admetre's el tractament diferenciat de la planta baixa.

Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

No s'admeten elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes ni balcons.

Les tanques tindran els mateixos acabats de la façana de l'edifici al que pertanyen, la part calada serà tipus reixa calada.

3. Color de façana:



Els colors dels diferents elements de façana seran els definits a la carta cromàtica que s'aprovi en ordenança. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

4. Mitgeres:

Les mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals.

En el cas de parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

5. Proporcions de les obertures:

Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals, mantenint la composició tradicional d'eixos verticals dominant sempre la proporció del parament ple sobre el buit. Per a les obertures de les diferents plantes l'amplada màxima serà de 1,25m.

6. Fusteria i baranes:

Tota la fusteria exterior del edificis serà de fusta, ferro o alumini lacat; a les plantes pis les obertures aniran amb porticons o persianes de corda o llibret. Només s'admeten les persianes enrotllables pel tancament de les plantes baixes. Tots aquests elements de fusteria s'ajustaran als colors admesos a la carta cromàtica.

Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia ceràmica i/o vidre.

Les baranes seran metàl·liques amb barrots, preferentment verticals, rodons o quadrats, de secció menor de 2cm de diàmetre i no podran sobresortir del pla de balcó.

7. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, pannells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles de del carrer.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies, parallamps i les antenes vinculades al servei de telecomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

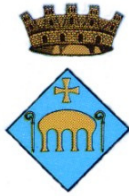
Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els pannells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.

8. Canaleres i baixants:

Les canaleres i els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica, zenc, coure o acer, pintats o lacats de color admesos a la carta. No s'admeten les de plàstic o fibrociment.

Els baixants aniran encastats els primers 3,5m d'alçada.

9. Publicitat comercial:



Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina o rètol comercial així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobresurtin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis.

La retolació comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici, amb materials de qualitat però en cap cas de plàstic o neó.

10. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran preferentment soterrades, o en el seu defecte grapejades per façana, mai aèries.

Article 4. Densificació urbana (codi 3):

1. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del municipi.

Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

No s'admeten els elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes ni balcons.

Les tanques tindran els mateixos acabats de la façana de l'edifici al que pertanyen, la part calada serà tipus reixa calada.

2. Color de façana:

Els colors dels diferents elements de façana seran els definits a la carta cromàtica que s'aprovi en ordenança. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

3. Mitgeres:

Les mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se amb materials i colors de façana.

En el cas de parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

4. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, panells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles de del carrer.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies, parallamps i antenes vinculades al servei de telecomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Les xemeneies de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els panells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.



5. Canaleres i baixants:

Les canaleres i els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica, zenc, coure o acer, pintats o lacats de color admesos a la carta. No s'admeten les de plàstic o fibrociment.

Els baixants aniran encastats els primers 3,5m d'alçada.

6. Publicitat comercial:

Es regularan com a elements sortints mentre no s'aprovi una ordenança específica.

7. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran sempre soterrades.

Article 5. Ordenació en illa oberta (codi 4):

1. El projecte de cada rengle o bloc serà unitari:

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari. La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, aquests haurien de redactar de mutu acord un esquema ordenador de façanes de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva, l'adaptació al terreny, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre que es pugui en un sòl tram i, per tant, tindrà un ràfec unitari.

En el cas que hagi de graonar-se i que es tracti de més d'un propietari en el mateix rengle, aquest esglaonament s'haurà de definir al presentar el primer projecte que es vulgui edificar, per ésser aprovat pel Consistori.

Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de la zona.

Es respectaran sempre, però, l'altura, l'edificabilitat, la fondària, les separacions i el nombre màxim d'habitatges prevists inicialment.

Es permet l'agrupació de parcel·les en les condicions de l'apartat anterior.

2. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del municipi.

No s'admeten els elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes ni balcons.

Es permetrà únicament l'ús de dos materials com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.



Les tanques tindran els mateixos acabats de la façana de l'edifici al que pertanyen, la part calada serà tipus reixa calada.

3. Mitgeres:

Tota paret mitgera que, per efectes de l'esglaonament, quedi total o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos de les façanes principals. En el cas de parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

4. Color de façana:

Els colors dels diferents elements de façana seran els definits a la carta cromàtica que s'aprovi en ordenança. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

5. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, panells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles de del carrer. Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies, parallamps i les antenes vinculades al servei de radiocomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els panells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.

6. Publicitat comercial:

Es regularan com a elements sortints, mentre no s'aprovi una ordenança específica.

7. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran sempre soterrades.

Article 6. Cases unifamiliars aïllades (codi 5):

1. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del municipi.

No s'admeten els elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes ni balcons.

Les tanques tindran els mateixos acabats de la façana de l'edifici al que pertanyen, la part calada serà tipus reixa calada.



2. Color de façana:

Els colors dels diferents elements de façana seran els definits a la carta cromàtica que s'aprovi en ordenança. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

3. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, panells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles des del carrer.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies, parallamps i antenes vinculades al servei de radiocomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els panells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.

4. Publicitat comercial:

Es regularan com a elements sortints, mentre no s'aprovi una ordenança específica.

5. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran sempre soterrades.

Article 7. Industrial històric (codi 7a):

Segons condicions del Catàleg i subsidiàriament d'acord a l'article 2 d'aquesta ordenança.

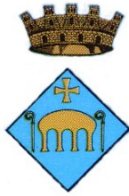
Article 8. Industrial aïllat (codi 7c):

1. Acabats de façana:

Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del municipi. No s'admeten els elements tècnics d'instal·lacions vistos en façanes.

2. Color de façana:

Els colors dels diferents elements de façana seran els definits a la carta cromàtica de l'Annex. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.



3. Elements de coberta:

Els elements tècnics de les instal·lacions es podran ubicar en els terrats, els aparells (caixes aire condicionat, panells solars, dipòsits, etc.) no seran visibles des del carrer.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres elements que les xemeneies, parallamps i antenes vinculades al servei de radiocomunicacions. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i altres elements o aparells similars.

Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada del color similar a la façana, i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran 1,30m comptats des del carener.

Solament en el cas d'energies renovables es podran ubicar en la coberta els panells de forma que no siguin visibles des del carrer, i quedin inserits en el mateix pla inclinat de la teulada.

4. Publicitat comercial:

Es regularan com a elements sortints, mentre no s'aprovi una ordenança específica.

5. Instal·lacions urbanes:

Les instal·lacions urbanes de baixa tensió, enllumenat, telefonia, televisió per cable, etc., aniran sempre soterrades.





**ANNEX 4: ORDENANÇA REGULADORA DELS CRITERIS
MEDIAMBIENTALS, D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ A
CONTEMPLAR EN EL PLANEJAMENT DERIVAT.**

Amb l'objecte d'assolir majors cotes de sostenibilitat en el desenvolupament urbanístic del municipi, el contingut dels plans de millora urbana, plans parcials urbanístics i projectes d'urbanització a més d'ajustar-se al que determinen els articles 65, 68 i 87 del TRLU i del 79 al 99 del RLU, contemplaran els següents criteris d'ordenació, constructius i normatius per al planejament, l'execució de la urbanització i les obres d'edificació:

CAPÍTOL I: CRITERIS GENERALS.

Article 1. Mesures per a l'estalvi energètic:

1. Cal fomentar la mobilitat a peu i en bicicleta projectant recorreguts adients per reduir el consum en el transport i dotar de mobiliari per aparcaments a les zones d'espais lliures i equipaments.
2. Prioritzar, sempre que sigui possible, l'establiment de zones de prioritat invertida de circulació, potenciant la mobilitat a peu i en bicicleta.
3. Cal fomentar el transport públic col·lectiu reservant zones per la ubicació de marquesines.
4. Es prioritzarà la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.
5. S'introduirà l'ús de fonts d'energies renovables. Concretament es procurarà la implantació de les instal·lacions fotovoltaïques en nous edificis públics així com la cogeneració d'electricitat i calor als nous equipaments i edificis grans d'oficines, comercials i hotelers. Sempre que sigui possible, es realitzaran instal·lacions col·lectives solars per a aigua calenta sanitària i calefacció.

Article 2. Mesures per a reduir la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica.

1. L'espai viari s'ordenarà de forma que es minimitzi l'impacte acústic.
2. Es prioritzarà la utilització d'elements naturals per a l'esmoreïment de l'impacte acústic de les infraestructures viàries o altres activitats veïnes.



3. S'ubicaran en zones properes a les fonts de contaminació acústica les activitats menys sensibles al soroll. S'adoptaran solucions que minimitzin l'impacte acústic, com ara l'ús de pantalles vegetals o de topografia favorable.
4. En les zones industrials, utilitzar pantalles vegetals (d'acord amb l'Annex 7) que esmorteixin la contaminació acústica i atmosfèrica tant respecte els espais naturals com les zones urbanitzades properes. Aplicar també aquest criteri en les zones urbanes que ho requereixin.
5. S'han de regular acuradament els usos industrials, adequant la il·luminació als límits màxims d'emissions admissibles que fixi la zonificació lumínica.
6. Adoptar estructures compactes i evitar la dispersió i l'extensió dels àmbits que requereixin enllumenat nocturn en espais exteriors.

Article 3. Mesures per a la reducció i gestió dels residus sòlids.

Cal preveure en els nous sectors espais per a la recollida selectiva, i de fracció orgànica.

Article 4. Mesures per a la gestió de l'aigua de boca, reg, clavegueram i pluvials.

1. Es preveuran sistemes separatius per la recollida d'aigües brutes i de pluja, essent les connexions exteriors d'aquestes també independents. Les aigües pluvials es vessaran a les diferents lleres del municipi.
2. Si en el moment de desenvolupar-se un sector de creixement encara no està construïda l'EDAR prevista al PSARU 2005, aquest preveurà un sistema de tractament específic.
3. Els sectors urbanitzables industrials disposaran de sistema de depuració independent i solament podran connectar a l'EDAR municipal quan els cabals aportats representin menys del 30% dels residencials, les aigües evacuades siguin assimilables a les domèstiques i aquesta pugui admetre els esmentats cabals.
4. S'evitarà al màxim la impermeabilització innecessària dels terrenys i es facilitarà la infiltració i retenció de l'aigua de pluja.

Article 5. Mesures per a la minimització de l'impacte ambiental.

1. S'ha de preveure un pla de control de l'execució de les diferents activitats del procés constructiu per minimitzar l'impacte ambiental identificant els riscos.
2. S'ha de prioritzar l'ús de components procedents del reciclatge de materials en els paviments urbans.



Article 6. Mesures per a la construcció sostenible i l'ús de materials ecoeficients.

1. Es fomentarà la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles (Etiqueta ecològica).
2. Prioritzar la utilització de materials reciclats o reutilitzats.
3. Prioritzar la utilització de materials de millor comportament energètic o ambiental, materials naturals.
4. Reduir la utilització de materials d'alt impacte ambiental. (Metalls: titani, alumini, amians, plàstics sense CFC o HCFC, conductors sense PVC).

Article 7. Mesures per a minimitzar l'ocupació del sòl.

1. La proposta d'ordenació que es formuli ha de tenir en compte, entre altres, la topografia existent, una bona orientació per les edificacions, la connexió amb els nuclis existents, amb els itineraris per a vianants i amb la xarxa viària local i la preservació dels elements de gran valor natural.
2. L'estudi mediambiental no ha de servir per justificar la proposta d'ordenació que es formuli, sinó per a l'elaboració de la mateixa.
3. Primar la centralitat o bona disposició dels espais públics i dotacions públiques, evitant situacions residuals.

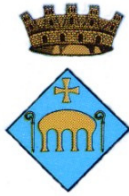
Article 8. Mesures per a protegir la biodiversitat.

1. Estudiar acuradament i evitar sempre que sigui possible l'eliminació de les masses forestals i arbres aïllats existents en les zones afectades per la implantació d'activitats o noves infraestructures i en els diversos sectors de planejament derivat.
2. En els sectors que incloquin o estiguin delimitats per algun curs hídric, evitar que el procés d'urbanització i el posterior establiment del seus habitants interfereixi en la conservació d'aquest ecosistema.
3. En l'enjardinament s'evitarà la introducció d'espècies al·lòctones i, especialment, d'espècies invasores (com l'ailant, el bàlsam,...). S'utilitzaran espècies mediterrànies, com les que és llisten en l'Annex 7.
4. Es mantindran sempre que sigui possible la vegetació espontània dels marges dels conreus, ja que actuen com a refugis de biodiversitat. Així mateix, es protegiran els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de rec. En cas que resultessin afectats per obres d'urbanització (edificis, infraestructures) s'haurà de justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal. Igualment,



sempre que sigui possible, s'ha d'evitar tant l'ús d'herbicides com la crema de la vegetació dels marges dels conreus i utilitzar millor el desbrossament manual o la sega.

5. S'hauran d'introduir mesures correctores en la implantació de noves infraestructures i/o urbanitzacions que impliquin l'aparició d'una barrera física, per tal d'assegurar la seva permeabilitat biològica. En el cas concret d'afectació de barrancs, xarxes hídriques en general o d'ubicacions que separin dues àrees d'interès natural, s'han de preveure solucions permeables.
6. S'hauran de revegetar amb espècies pròpies de la zona (vegeu Annex 7) els talussos, terraplens i, en general, les noves superfícies de terreny creades.
7. Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15º de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10mm.



CAPÍTOL II: CRITERIS D'ORDENACIÓ

Article 9. Ordenació general.

1. L'ordenació s'ha d'ajustar a la configuració topogràfica dels terrenys, evitant al màxim els moviments de terra i la necessitat d'utilitzar materials procedents de l'exterior.
2. Cal dissenyar l'estructura del teixit urbà de forma que l'orientació de les edificacions dins de les illes faciliti l'assoleix de totes les façanes.

Article 10. Xarxa viària.

1. Carrers:

- Es donarà compliment a les directrius de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- L'amplada mínima del carril bici serà de 2,00m.
- Tots els carrers de 12m ó més estaran arbrats i també els de les àrees exclusivament residencials de més de 8m.

2. Aparcaments:

- Es donarà compliment al Capítol III. Regulació de l'ús d'aparcament de l'Annex 2. Ordenança reguladora dels usos.
- Es donarà compliment a les pautes de l'article 6 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3. Rotondes

- Es recomana la solució en rotonda per als encreuaments de vials de la xarxa territorial o bàsica per ésser més econòmica de funcionament i alentir la velocitat dels vehicles.
- El diàmetre mínim recomanat és de 24m.
- La corona mínima recomanada és de 4m d'amplada per un carril i 6 per dos carrils.

4. Compatibilitat de l'arbrat viari amb l'enllumenat públic.

En la gestió de l'arbrat viari s'haurà de tenir en compte la seva incidència en la funcionalitat de l'enllumenat públic.



5. Tanques vegetals.

Les tanques s'utilitzaran tant per la separació com pel disseny de barreres que minimitzin l'impacte acústic i visual, així com a zones esmorteïdores de l'edificació vers espais naturals. A continuació es diferencien aquestes tanques i s'indiquen les espècies a utilitzar. S'ha de tenir present que aquestes espècies es poder substituir per d'altres incloses en el llistat de l'Annex 7 i que reuneixin característiques funcionals semblants.

6. Passatges de circulació restringida o peatonals.

L'amplada mínima dels nous passatges particulars és de 8 m en àrees de tipus general; de 10 m en àrees productives i de 5 m en els passatges exclusivament per a vianants.

7. Voreres.

El conjunt de les voreres i passeigs d'un vial, en àrees d'ús general tindran un mínim del 40% de la secció per vies de menys de 20 m i del 50% per vies de més de 20 m.

- Una de les voreres i passeigs tindran una amplada mínima d'1,5m i de 3m si té arbres.
- Els passeigs tindran una amplada mínima de 9m.
- Els carrers exclusivament residencials de 8m o menys podran adoptar un pla únic sense voreres.
- Igualment les àrees molt denses o de molta activitat central podran adoptar un pla únic sense voreres.
- En àrees industrials o productives les voreres tindran un mínim de 2,50m.
- Les vorades tindran una alçada màxima de 15m.
- El pendent transversal de les voreres i passeig estarà entre el 2 i el 3%.
- Es passos per vianants, en la vorera, tindran una amplada mínima d'1,20m i estaran resolts amb rampa per facilitar-ne accés als minusvàlids.

8. Escocells i parterres

- a) Els escocells tindran una superfície interior mínima de 0,70m².
- b) Els parterres tindran una superfície mínima d'1,5m²
- c) Passos de vianants. S'estableix dos tipus d'amplades:
 - 3 m per carrers de menys de 12m d'amplada.
 - 5m per carrers 12m o més d'amplada.

9. Guals

Els guals d'entrada als aparcaments i altres recintes tindran una amplada de 3m o de 6m, que es podran eixamplar 1m en cas de voreres estretes o per facilitar les



maniobres quan hi hagi dificultats objectives. El model utilitzat serà l'aprovat pel Consistori.

Article 11. Nivells d'enllumenat exterior

- El consum d l'enllumenat exterior serà inferior a 1w/m². En casos excepcionals es podrà arribar a 1,5 w/m².
- Tota instal·lació d'enllumenat d'espais públics representatius portarà elements de regulació de la intensitat que permetin esmorteir el nivell d'enllumenat.
- A les vies urbanes de circulació principal l'enllumenat mig estarà entre de 10 i 25lux amb una uniformitat de més de 0,4.
- A les vies secundàries l'enllumenat mig estarà entre de 6 i 15lux, amb una uniformitat de més de 0,3.
- A les altres vies, parcs i jardins l'enllumenat mig serà com a mínim de 5lux.

Article 12. Xarxes d'electricitat i comunicacions

- Totes les noves xarxes de subministrament elèctric i de comunicacions en les àrees urbanes de tipus general han d'ésser subterrànies.
- Les companyies de serveis col·laboraran amb l'Ajuntament per portar a terme el soterrament de línies aèries existents, que es realitzarà en paral·lel a la renovació-pavimentació periòdica dels carrers.

Article 13. Espais lliures

- Els espais superiors a 5.000m tindran una superfície arbrada mínima del 50% i del 20% les inferiors.
- El reg dels espais públics i vials es realitzarà en primera instància amb aigües pluvials i procedents d'elevació d'aigües subterrànies.

Article 14. Mobiliari urbà.

- Tots els elements de mobiliari urbà es col·locaran deixant lliure un ample mínim de pas d'1,5m i a 2,10cm./mínim d'altura.
- Es preveurà un espai lliure de 0,80 x 1,30m al davant o a un costat dels elements de mobiliari urbà.



CAPÍTOL III: CRITERIS D'URBANITZACIÓ:

Article 15. Documentació.

A més de la documentació prevista per la Llei d'urbanisme per a les obres d'urbanització, seran necessaris els següents documents i treballs mínims:

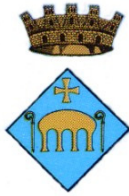
- Estudis geotècnics. L'estudi geològic i geotècnic inclourà la realització dels treballs precisos per definir la capacitat portant del sòl, la utilització de materials (ja siguin de l'explanació o procedents de préstecs) i els talussos de desmunts i terraplens. L'estudi geotècnic haurà de ser realitzat per empreses especialitzades.
- Treballs topogràfics necessaris, com a mínim a escala 1/1000.
- Estudi de Seguretat i Salut, d'acord amb el RD 1627/97.
- Condicions del control de qualitat per a l'execució de les obres (programa de control de qualitat).
- Declaració de residus, indicant les actuacions en relació amb l'aprofitament dels residus i els abocadors de destí, d'acord amb la normativa vigent.

Article 16. Xarxa viària.

1. Estudi i definició del traçat, seccions, longitud, secció estructural i els pendents dels carrers, tenint en compte la topografia existent. Previsió de places d'aparcament per a cotxes i bicicletes en superfície, de carrils-bici i la reserva d'espai per a contenidors d'escombraries soterrats. Es reservaran places per a minusvàlids, d'acord amb la normativa d'accessibilitat.
2. Justificació d'una proposta de mobilitat en funció del règim de funcionament, del trànsit de vianants i dels mitjans de transport.

a) Utilització d'elements d'urbanització adaptats:

- Els paviments seran d'urbanització i els trajectes per a vianants lliures d'obstacles.
- Tret de les vies ràpides, els passos de vianants es resoldran preferentment amb plataformes a nivell de les voreres. En el cas que es realitzin els passos de vianants amb pendent, l'ample mínim serà d'1,20m, el pendent longitudinal no serà superior al 12% i en els laterals del pas, es col·locaran elements de mobiliari urbà, per tal de protegir el desnivell transversal. A ambdós casos, l'amplada lliure mínima de pas serà de 2,80m, quan el pas de vianants tingui guals i amb un ample mínim de 4,50m en cas de que el pas sigui amb plataforma a nivell de la vorera. En tot cas s'assenyalarà l'existència del pas de vianant, amb una franja de paviment de diferent textura, en la zona de vorera i d'una amplada mínima d'1,00m. Es distribuirà l'enllumenat públic de manera que sempre hagi un punt de llum proper per tal de garantir la visibilitat en aquesta zona.
- Els canvis de nivell es faran amb rampes adaptades.



- Les reixes hauran de ser de malla quadrada estreta o de barrots perpendiculars al sentit de la circulació.

b) Característiques tècniques:

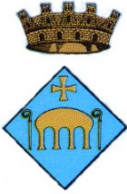
- Es determinaran les seccions dels vials i els gruixos de les capes tenint en compte les directrius establertes en el PG3/75 i les seves modificacions posteriors així com la resta de la normativa vigent. L'aglomerat asfàltic a utilitzar en la capa intermitja serà dens.
- Per tal de reduir l'impacte acústic, la capa de rodadura de les calçades s'haurà de fer preferentment amb aglomerat asfàltic sonoreductor.
- Les vorades de carrer seran de formigó de 17cm d'amplada i 28cm d'amplada i de 30cm d'alçada. La part vista serà com a màxim d'una altura de 15cm.
- Les rigoles seran amb peces de morter de ciment de 20x20x8 cm de color blanc.
- Els guals de vehicles es realitzaran amb peces de formigó de 40cm d'amplada amb peces especials de remat a ambdós costats.
- El tipus de paviment per a places, carrers de vianants, zones verdes, itineraris de vianants, etc., es concretarà en cada cas el model a col·locar.
- En cas de paviments especials de rajola hidràulica es col·locaran sobre una subbase de tot-ú de 15cm de gruix i una base de formigó de 15cm, com a mínim. Les peces es col·locaran sempre a truc de maceta.
- Els paviments granulars (sauló), el gruix de la capa d'acabat no serà inferior a 10cm.
- En cas de paviments de formigó, es determinarà el gruix depenent de la qualitat de l'esplanada i del tipus de formigó a utilitzar. Es preveuran junts longitudinals i transversals, de retracció i de dilatació.

Article 17. Xarxa d'abastament d'aigua, hidrants i reg.

1. Contemplarà la xarxa en alta de connexió amb el sector, les connexions a les parcel·les, la instal·lació d'hidrants i xarxa de reg. Inclourà els càlculs hidràulics i mecànics de les canonades, així com la descripció dels materials a emprar. La proposta formulada haurà d'estar consensuada amb la companyia concessionària del servei d'aigua.
2. Quant als hidrants, es preveurà la seva col·locació a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100m d'un hidrant. Els hidrants acompliran amb allò que estableix el Decret 241/1994 o en el seu defecte la normativa vigent. Es preveuran soterrats o de superfície depenent de cada cas concret. En el càlcul de la xarxa d'alimentació que suporti els hidrants, es considerarà la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal mínim de cadascú de 1.000l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hidrant ha de ser superior a 102 kPa.

a) Característiques dels hidrants de superfície o columna:

- Fabricats en fundició GG-20.
- Disposaran de carcassa de protecció de ràcords de polièster reforçat.



- Tindran de tres boques de servei, dues d'elles seran de diàmetre 70mm i l'altre de diàmetre 100mm, tipus Barcelona.
- Disposaran del certificat AENOR i compliran amb la norma UNE23405.
- Es col·locaran en voreres superiors a 1,80m. d'amplada o en vials de vianants.

b) Característiques dels hidrants soterrats:

- Fabricats en foneria nodular.
- Es col·locaran sobre pericó i tapa amb pany. La tapa serà de color vermellós per la cara vista i no es podran situar davant portes d'accés.
- La boca de servei serà 100mm, tipus Barcelona.
- Disposaran del certificat AENOR i compliran amb la norma UNE 23407.
- Estaran senyalitzats d'acord norma UNE 23033-1:1981.

Totes les zones amb jardí i arbrat es realitzaran amb xarxa de reg autorreguladora, amb sistema de degoteig, amb tub drenat i rellotge temporitzador. Es preveuran pericons per a la instal·lació del comptador, una boca de reg amb ràcord Barcelona i un rellotge programador amb bateria autònoma. En el cas de zones de gespa (segons Annex 7), es preveurà el sistema de reg, mitjançant aspersors, i amb un sistema temporitzat. Es calcularà i justificarà la xarxa de reg, segons les característiques i superfície de la zona.

c) Xarxa d'abastament d'aigua.

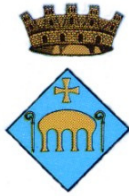
- Tubs de polietilè AD i 10bars. de pressió mínima. Diàmetre mínim de 90mm.

Article 18. Xarxa de clavegueram.

1. Es contemplarà la recollida de les aigües residuals i pluvials pel sistema separatiu, inclourà les connexions a les parcel·les, els pous de registre, embornals, etc. Ha d'incloure els càlculs hidràulics i mecànics de les canonades, així com la descripció dels materials a emprar. S'ha de preveure la connexió al col·lector en alta més proper i el sistema de depuració de les aigües residuals, que caldrà coordinar amb l'ACA..

a) Característiques tècniques:

- En la xarxa de clavegueram s'utilitzarà el polietilè Ø 315mm, mínim o el formigó armat amb unió de campana.
- Els embornals seran del tipus bústia amb reixa.
- Sempre que sigui possible es col·locaran vorades drenants, que recolliran l'aigua mitjançant una canal interna.
- Pel que fa a les reixes interceptores que es col·locaran, en zones de vianants, seran del tipus prefabricat amb reixa d'acer galvanitzat o inoxidable, i en vials, es col·locaran reixes de fosa de ferro, amb la caixa de formigó armat, justificant-se la capacitat portant de les mateixes, segons el tipus de trànsit previst.



Article 19. Xarxa elèctrica d'alta i baixa tensió.

S'ha de contemplar la xarxa elèctrica necessària d'alta, mitja i baixa, les escomeses a les parcel·les i la col·locació de les estacions transformadores. Inclourà la previsió de demanda de potència del sector, els càlculs elèctrics i la descripció dels materials a emprar. La proposta formulada haurà d'estar consensuada amb la companyia subministradora.

Article 20. Enllumenat públic.

Es donarà compliment al Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, o qualsevol altre que l'actualitzi.

a) Projectes d'il·luminació exterior

Els projectes d'il·luminació exterior promoguts per particulars o ens públics que requereixin la llicència d'obres o altres llicències d'intervenció municipal han de reeditar el compliment dels requeriments establerts en aquest Decret, mitjançant un informe signat per l'autor del projecte. En l'atorgament de les llicències municipals, els ajuntaments han de vetllar pel compliment del present reglament.

L'informe de les característiques de la il·luminació exterior ha d'incloure els aspectes següents: descripció del projecte, zona de protecció a la contaminació lluminosa on s'ubica la instal·lació, característiques de les instal·lacions i els aparells de il·luminació d'acord amb els articles 7, 8 i 9, sistemes de regulació horària d'acord a l'article 10, programa de manteniment de les instal·lacions i dels aparells de il·luminació d'acord a l'article 11, i memòria justificativa d'ús en horari de nit, si escau.

En els procediments de contractació per a l'adjudicació d'obres i serveis de il·luminacions exteriors els plecs de clàusules administratives particulars contindran els requisits tècnics que determina la Llei 6/2001 i el present reglament.

b) Característiques tècniques:

La instal·lació i les lluminàries s'han de preveure amb làmpades de vapor de sodi (les més eficients són les de baixa pressió, estan recomanades per a enllumenats de seguretat i carreteres fora de nuclis urbans; són les més eficients del mercat i no tenen residus tòxics i perillosos; les d'alta pressió són recomanables per a tot tipus d'enllumenat exterior; són les més eficients del mercat després de les de baixa pressió) i/o halogenurs (s'han d'evitar sempre que sigui possible, perquè són molt contaminants; tenen una emissió en l'ultraviolat fortíssima; només recomanables per a esdeveniments esportius importants i grans zones on es requereixi un elevat rendiment cromàtic. Són molt eficaces, semblants al sodi d'alta pressió, però de curta vida) disposaran d'un sistema de doble nivell per tal de garantir l'estalvi energètic.

Cal dissenyar-la segons els nivells lumínics recomanats sobre la base de la tipologia del vial o espai de què es tracti. S'ha de justificar que els nivells d'il·luminació garanteixen la seguretat de vianants i vehicles a les cruïlles, passos de vianants, etc. El nivell d'emissió lumínica a l'hemisferi superior s'ha d'ajustar al que estableix, segons la tipologia descrita, i en tot cas, s'ajustarà a allò fixat en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.



S'ha de justificar el règim de funcionament i els equips proposats sobre la base de l'optimització del consum. S'ha de valorar el cost d'explotació anyal de la instal·lació, justificant la solució proposada sobre la base de 4.200 hores de funcionament.

c) Nivells lumínics

Condicions d'emissió màxima lumínica a l'hemisferi nord, per minimitzar la contaminació lumínica. FHS= flux a l'hemisferi nord del total eficaç.

S'ha d'introduir un equip de reconexió automàtica en el quadre general per magnetotèrmic i diferencial, per evitar les desconexions intempestives. La connexió de cada embrancament cal fer-les per programador astronòmic.

Es tindrà en compte en la distribució dels punts de llum, de col·locar-ne sempre un al costat de cada pas de vianants.

S'ha d'incloure el projecte de legalització de la instal·lació, les taxes, contractació, etc.

Article 21. Xarxa de telefonia i telecomunicacions.

Les infraestructures de telecomunicacions es dissenyaran d'acord les recomanacions tècniques de l'Acord de MEITel per a l'elaboració de l'àmbit de telecomunicacions en projectes de noves zones de planejament urbanístic aprovades per resolució del conseller de Governació i Administracions Públiques el 28/05/2009 o les que les substitueixin.

Article 22. Xarxa de gas

En el cas de la seva existència o previsió aquesta, inclourà la connexió general, cambres reductores de pressió i escomeses a parcel·les. En tot cas es contemplaran els encreuaments de les calçades i la reserva i previsió de pas de canonades per voreres, si s'escau.

Article 23. Mobiliari urbà

Es concretarà per a cada cas concret el tipus de mobiliari urbà a col·locar, i aquest serà el suficient per atendre les necessitats del sector.

a) Àrees de jocs

Tots els sectors preveuran àrees de jocs que es dissenyaran d'acord amb la normativa i recomanacions europees (norma UNE-EN 1176).



Es preveurà la ubicació dels jocs sempre en espais tancats i protegits del trànsit. Es diferenciaran distintes àrees de joc, depenent de l'edat dels nens als que aniran destinats, com a criteri es realitzaran les següents agrupacions:

Jocs per a infants menors de 6 anys.
Jocs per a infants de 6 a 12 anys.
Jocs col·lectius destinats a adolescents.

Preferentment, els equips de joc seran de fusta tractada contra la intempèrie. Els accessos i els jocs s'adaptaran, perquè puguin ser utilitzats per tots els nens i nenes, especialment aquells que tenen discapacitats.

Quant als paviments de les zones de jocs, hauran de ser més o menys tous, depenent de l'altura del joc, per tal de reduir l'impacte de les possibles caigudes. Si el paviment és de sorra, la superfície serà horitzontal amb un pendent màxim de l'1%. La zona destinada als equips de joc estarà emmarcada per una vorada que delimiti els diferents paviments. Les àrees amb paviment sintètic i les previstes per a nens menors de 5 anys, estarà envoltades per una tanca de fusta d'una alçada mínima de 80cm, amb una porta que sobri cap fora.

Els gronxadors en zones de nens de 0 a 5 anys tindran una cistella i tindran una protecció tipus barrera en els laterals per impedir l'accés directe a l'àrea d'influència del recorregut del seient.

Els tobogans hauran de tenir la rampa de llisament orientada entre el nord-est i nord-oest per evitar un escalfament excessiu provocat pels raigs del sol.

És important que, quan sigui possible, les zones de jocs infantils estiguin envoltades per arbres de fulla caduca per tenir ombra a l'estiu i sol a l'hivern (s'utilitzaran les espècies indicades en l'Annex 7).

b) Contenidors:

Es col·locaran grups de contenidors depenent de les necessitats de la zona en cada cas i es concretarà el nombre d'agrupacions que seran necessàries, depenent les zones on es volen ubicar.

Article 24. Tractament vegetal general.

La vegetació i la jardineria ha d'estar formada principalment per vegetació autòctona amb baixa demanda d'aigua. Es prioritzarà la plantació d'arbres i arbusts front a la plantació de gespa. Les espècies a utilitzar es llisten en l'Annex 7.

Sempre que prevegi una zona amb jardí, o una actuació relacionada amb la plantació d'arbres o espècies vegetals, es tindrà en compte que la plantació s'haurà de realitzar sobre sòls adequats amb terra fèrtil, apta per a un correcte desenvolupament de les plantes. No es plantarà sobre terres de graves, runes, zones compactades o terres contaminades.

No es plantaran arbres en voreres inferiors a 3,00m d'ample. Se subministraran sempre amb contenidor.

Els arbres per a plantacions en vials hauran de tenir una altura de tronc lliure de branques laterals iguals o superior a 2,50m. Es tindrà en compte que la capçada de l'arbre estigui equilibrada respecte del tronc. El perímetre del tronc no serà inferior a 16-18cm.



Article 25. Senyalització horitzontal i vertical.

S'inclourà la senyalització vertical i horitzontal necessària, així com la indicativa dels noms dels carrers.

Article 26. Programa de desenvolupament dels treballs de l'obra.

Cal definir, de manera esquemàtica i indicativa, les previsions dels terminis d'execució de l'obra i de les activitats previstes.



CAPÍTOL IV: CRITERIS REFERENTS AL PROCÉS DE CONSTRUCCIÓ.

Article 27. Materials i projectes d'edificació

En la redacció dels projectes d'edificació i en la seva execució s'ha de prioritzar l'aplicació de criteris de sostenibilitat, tals com:

- S'ha de realitzar un correcte dimensionament dels materials necessaris per l'obra per evitar tenir-ne excés, evitant l'aparició de materials caducats o obsolets, que s'acabaran convertint en residus.
- S'ha d'evitar sempre que sigui possible, l'ús de pintures basades en dissolvents i substituir-les per altres basades en aigua.
- L'ús de materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida, per exemple: com a materials metàl·lics es poden emprar l'acer i l'alumini per la seva alta reciclabilitat i reutilització i evitar l'asbest i el plom. Utilitzar també materials de construcció que incorporin materials reciclats. Usar fustes de cicle sostenible, minimitzar l'ús de materials plàstics que continguin clor, evitar pintures amb plom i resines sintètiques, utilitzar àrids reciclats.
- S'ha de prioritzar l'ús de materials durables, que requereixin menys manteniment, que siguin reutilitzables i reciclables.
- S'ha d'evitar l'ús dels materials de construcció per la seva probable toxicitat o la seva afecció sobre aspectes ambientals. Alguns d'aquests materials són: el plom (tant en pintures com en canonades), l'amiant, compostos orgànics volàtils (COV), protectors de la fusta, materials radioactius, organoclorats, policlorur de vinil (PVC), fustes tropicals i pintures amb dissolvents.
- Resta doncs prohibit l'ús del PVC i el fibrociment en les xarxes d'abastament d'aigua, i també en les d'evacuació i sanejament.
- En el procés de l'obra cal evitar revestiments adherits a suports de diferent naturalesa de la d'aquests, utilitzar unions mecàniques (en sec), en substitució de les unions rígides (per adhesió) sempre que sigui possible, no encastar les instal·lacions i fomentar la utilització de cels rasos, sòls flotants i envans de cartró guix.

Article 28. Minimització de l'impacte de les obres sobre la qualitat atmosfèrica

- S'ha d'evitar les accions generadores de pols, com ara les demolicions, els talls d'elements ceràmics, etc. en dies de forts vents.
- S'ha de prioritzar l'adquisició de peces ja tallades al taller de procedència, per tal d'evitar sempre que es pugui l'ús de serres de taula o similars.



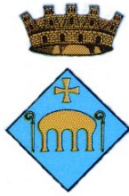
- Les zones de trànsit de maquinària s'han de regar per a evitar l'augment desmesurat de polseguera.
- En el cas del transport de materials susceptibles de produir pols, s'han de cobrir els vehicles amb lones.
- Quant a la maquinària, caldrà assegurar-se que compleix els requeriments establerts en la legislació vigent respecte a l'emissió de gasos. En aquest sentit, es controlarà que la maquinària posseeixi el certificat ITV actualitzat.

Article 29. Minimització de la contaminació al sòl i recursos hídrics

- S'ha d'exercir un control exhaustiu del manteniment de la maquinària, prohibint l'abocament d'olis i hidrocarburs sobre els sòls. Per justificar el control de la gestió dels olis de la maquinària s'utilitzarà el seu full de seguiment de la gestió.
- En el cas que els líquids del manteniment de maquinària s'extreguin a l'obra, s'han d'evacuar de la zona de treball en dipòsits estancs i portar-los a abocadors especialitzats. Aquests líquids s'hauran d'emmagatzemar sobre una superfície impermeabilitzada que, a més, caldrà que disposi d'un sistema de recollida de qualsevol vessament. Aquests líquids seran tractats per un gestor autoritzat.
- S'ha d'evitar l'abocament dels líquids de neteja de les botes de formigó, així com l'abocament dels líquids bituminosos sobre el terreny. Es disposarà a l'obra d'un contenidor aïllat del terra en el que es realitzarà la neteja de les botes de formigó. Es deixarà evaporar l'aigua del contenidor per a procedir, a posteriori, a la retirada del material sòlid i a l'abocament al contenidor de runes.
- S'ha de prioritzar la neteja de les botes, dipòsits, etc., existents immediatament després del seu ús, evitant així la formació de dipòsits endurits, que exigeixen el consum de grans quantitats de dissolvents o d'aigua.
- Resta terminantment prohibit l'abocament de materials sobrants de l'obra als sòls de l'entorn sobre els quals no s'hagi d'actuar. Per a això, s'utilitzaran abocadors legalitzats i controlats.
- En tot cas, s'haurà de contemplar com a mesura preventiva l'existència a l'obra de materials absorbents d'hidrocarburs d'acció ràpida, per a utilitzar-los en cas d'abocaments i accidents.
- La neteja de l'interior de tubs i canonades s'ha de realitzar preferentment amb tacs de plàstic o espuma sempre que sigui possible, que s'introdueixin mitjançant un gas propulsor inert, evitant així l'ús de dissolvents.
- Les casetes d'obra no podran estar ubicades en zones properes a drenatges d'aigües superficials, ni tampoc en terrenys propers al nivell freàtic. En el cas que continguin lavabos, hauran de tenir un sistema que permeti abocar les aigües residuals al sistema de col·lectors del municipi.

Article 30. Gestió de residus

- Quan s'hagi de realitzar la deconstrucció d'edificis s'ha de prioritzar la recuperació i valorització de materials sobrants sempre que sigui possible. En tot cas, s'hauran d'incorporar les mesures previstes en el Decret 161/2001, de modificació del Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, o qualsevol altre que l'actualitzi.



- S'ha de realitzar una correcta classificació dels residus (assimilables a urbans, inerts i perillosos), que en faciliti la seva gestió i n'incrementi la seva valorització.
- Les runes es consideren residus inerts i s'han de tractar de manera independent als residus sòlids urbans.
- Els residus que continguin metalls i les substàncies perilloses en general s'han de caracteritzar per determinar el seu nivell de toxicitat, facilitant així la seva gestió i evitant també accidents als treballadors.



CAPÍTOL V: CRITERIS REFERENTS A L'EDIFICACIÓ.

Article 31. Gestió de l'aigua.

- Els edificis de nova construcció disposaran de sistemes d'aprofitament de les aigües grises (recirculació d'aigües de dutxes, banys, banyeres, bidets, safareig i rentadores, per reutilitzar-les als inodors), amb una dotació d'un dipòsit de 200 litres per habitatge.
- Es preveurà l'aprofitament de les aigües de pluja per a reg dels jardins privats en zonificacions de baixa densitat.
- S'implantarà la creació de sistemes de microreg i de sistemes automàtics temporitzats per al reg nocturn. Durant l'estiu s'ha de regar al capvespre (per evitar l'evaporació diürna) mentre que a l'hivern s'ha de regar a primera hora del matí (per evitar les gelades nocturnes). En tot cas, s'ha d'evitar regar en les hores de màxima insolació.
- Es fomentarà l'enjardinament de les cobertes dels edificis amb espècies pròpies de la zona i amb requeriments hídrics baixos.
- S'evitarà sempre que sigui possible l'ús de gespa. En cas que no es pugui evitar, s'utilitzaran les espècies llistades en l'Annex 7.
- Serà obligatori l'ús de depuradores i de sistemes de reutilització de l'aigua en les piscines, evitant realitzar el buidatge periòdic de tota la piscina.
- L'aigua procedent del buidatge de les piscines es reutilitzarà per al reg de les zones enjardinades. S'aconsella deixar reposar l'aigua durant tot l'hivern i buidar part de l'aigua al començament de la primavera. Així el clor haurà precipitat i l'aigua estarà en millors condicions per a les plantes, que d'altra banda en aquesta època és quan tenen més necessitats ja que és el moment de màxim creixement.

Article 32. Energia solar

Les noves construccions o aquelles que estiguin sotmeses a una remodelació generalitzada de més del 50% de la seva superfície, incorporaran captació d'energia solar per a l'escalfament d'aigua com a mínim, adequant els elements de captació a les cobertes inclinades o planes, o a les façanes en edificis singulars.

Article 33. Protecció solar i inèrcia tèrmica

1. Façanes

- Es recomana la utilització de sistemes de captació solar passius com galeries i hivernacles en orientacions a sud. No es recomana la construcció de cossos sortints tancats en orientacions nord i si la dels oberts en orientacions sud.



2. Parets mitgeres

- Les parets mitgeres temporals s'hauran de completar amb envà pluvial i disposaran d'aïllament tèrmic de 3cm d'espessor com a mínim.
- Els veïns tindran l'obligació de permetre l'accés (grua, bastida) per a la realització del treball temporal d'envà de la paret mitgera, que no podrà ésser superior a dos dies de treball per cada 200m² de superfície.

3. Sostres

- Els sostres sobre garatges i altres locals o espais ventilats estaran aïllats tèrmicament.

4. Obertures

- Cal preveure la ventilació creuada en els habitatges i mecanismes mòbils i orientables per al control de la radiació solar.
- Les obertures dels edificis garantirán un factor d'ombra inferior al 30% en orientacions est i sud i del 20% en orientacions oest.
- Les finestres i altres obertures de sales i estances orientades entre nord-est i sud-oest, passant per sud, tenen l'obligació de tenir protecció solar exterior, separada un mínim de 5cm dels tancaments.

Article 34. Antenes

1. Antenes d'ús particular o privat

S'admeten només instal·lacions centralitzades en les cobertes. Per als edificis existents no s'admet la ubicació individual d'antenes en cap altre indret que no sigui la coberta i es prohibeix expressament la situació en la façana a la via pública.

2. Antenes d'interès públic.

Aquestes podran instal·lar-se en façanes o altres indrets de l'edifici quan es justifiqui la seva necessitat, la inviabilitat del servei des d'ubicacions en coberta, s'integrin suficientment en l'edifici des del punt de vista volumètric, visual i cromàtic i es garanteixi la seva seguretat estructural.

Article 35. Residus sòlids.

- Cal preveure als edificis espais destinats a realitzar la tria selectiva de la brossa, quatre contenidors de 30cm de diàmetre per 80cm d'alçada (paper, vidre-plàstic, orgànica i la resta).
- Cal preveure als edificis un armari amb clau de 60x60x60cm per a l'emmagatzematge de productes perillosos.
- Cal preveure que els comerços i activitats que generin majors residus disposin d'espais interiors per l'emmagatzematge.



- Cal preveure un espai comunitari per l'emmagatzematge transitori de fluorescents, piles i aerosols.

Article 36. Aïllament tèrmic i acústic.

- Es fomentarà l'ús de làmpades de baix consum a les zones comunes dels edificis, així com detectors i temporitzadors de control automàtic d'encesa.
- Els tancaments dels edificis tindran un aïllament mínim de 40dB les parts massisses i 30dB les obertures.
- Els envans interiors ceràmics no tindran gruixos inferiors als 6 cm.
- Cal aïllar acústicament els baixants d'aigües brutes i de pluja que passin per l'interior dels habitatges.

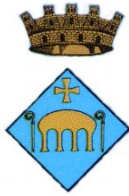
Article 37. Enllumenat.

- Es fomentarà l'ús de làmpades de baix consum a les zones comunes dels edificis, així com detectors i temporitzadors de control automàtic d'encesa.
- Cal utilitzar sistemes de control de l'encès, regulació automàtica i programació de l'enllumenat exterior i dels espais comunitaris. Usar sistemes d'encesa, com cèl·lules fotoelèctriques, de gran qualitat o rellotges astronòmics per assegurar que l'il·luminat no roman encès durant les hores de llum natural.
- Utilitzar sempre enllumenat de baix consum, prohibint l'ús de làmpades de mercuri.
- Per a l'enllumenat ornamental és necessari utilitzar lluminàries asimètriques d'alt rendiment (il·luminen millor amb menys llum).

CAPÍTOL VI: CRITERIS PER A LA GESTIÓ.

Article 38. Infraestructures generals.

- Els sectors de planejament en sòl urbanitzable estan obligats a participar proporcionalment en les despeses relatives al finançament de totes les infraestructures generals, dins o fora del sector, de nova construcció o bé en l'ampliació, millora i adequació de les existents; d'abastament d'aigua i sanejament (pluvials i clavegueram) que siguin necessàries per garantir la correcta integració i funcionament d'aquests.
- Per a tal fi, els promotors podran subscriure acords voluntaris de col·laboració amb les administracions competents mitjançant Convenis.



ANNEX 5: ORDENANÇA REGULADORA DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte:

Aquesta ordenança te per objecte regular la documentació mínima a presentar per la sol·licitud de llicències.

Article 2. Llicència de parcel·lació:

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, agregació, agrupació o regularització de finques s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:
 - a) Memòria en la qual es faci referència a la normativa que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament;
 - b) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin matriculades, s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acreditin el domini i s'assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llimdars, extensió;
 - c) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1/2000;
 - d) Plànol topogràfic d'informació a escala mínima d'1/500 en el qual es situïn els llimdars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions del POUM vinculant;
 - e) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.

Article 3. Llicència d'obres d'urbanització:

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:



- a) plànol de situació, a escala no inferior a 1/2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència;
 - b) projecte tècnic;
 - c) còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny;
 - d) comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial;
 - e) comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi oficial;
 - f) Estudi de Seguretat i Salut i designació de tècnic responsable en matèria de Seguretat i Salut;
 - g) acreditatiu del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a abocador autoritzat.
 - h) Certificat de l'alta en l'activitat de l'empresa constructora.
2. Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic son els següents:
- Moviment de terres.
 - Obres de fàbrica.
 - Pavimentació.
 - Abastament i distribució d'aigua potable, contra incendis i de reg.
 - Evacuació d'aigües i sanejament.
 - Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i telecomunicacions.
 - Xarxa de distribució de gas, si s'escau.
 - Plantacions d'arbrat i jardineria.
 - Senyalització.
 - Mobiliari urbà i recollida de residus.
3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions;
 - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla en el qual estiguin inclosos;
 - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància mínima d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents;
 - d) Plànol de perfils dels terrenys;
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats;



- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta;
 - g) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscrits pel promotor i el seu tècnic.

Article 4. Llicència d'obres de nova construcció:

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:
- a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
 - b) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - c) Projecte tècnic, memòria tècnica i/o croquis segons l'abast de les obres, així com la resta de projectes complementaris (elèctric, telecomunicacions, etc.) que la legislació sectorial determini.
 - d) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontades fossin d'un mateix propietari caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'alieni.
 - e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial, si s'escau.
 - f) Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi Oficial, si s'escau.
 - g) Estudi i/o estudi bàsic de Seguretat i Salut i designació de tècnic responsable en matèria de seguretat i salut.
 - h) Acreditatiu del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
 - i) Certificat de l'alta en l'activitat de l'empresa constructora.
 - j) Fitxa resum del compliment de les condicions urbanístiques signada pel tècnic redactor segons model que l'Ajuntament aprovi.



2. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionant de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:
- a) Memòria en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.
 - b) Plànol de situació, a escala 1/2000, reproducció xerogràfica dels corresponents plànols del POUM, sobre el qual es grafiarà l'edifici que es projecta.
 - c) Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, els elements de mobiliari urbà, jardineria i instal·lacions confrontant amb el solar, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.
 - d) Plànol topogràfic a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - e) Plànol a escala 1/500 de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.
 - f) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1/50 o 1/100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'annotarà 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 totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continu negre, el que es conservi o resti; en traç discontinu groc, el que tingui que desaparèixer, i en traç continu, de color vermell, la nova obra.
 - g) Fotografies de la finca i les confrontants.
 - h) 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.
 - i) Adscripció, en el seu cas, 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 subsòl.



- j) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
- Normes sobre prevenció d'incendis.
 - Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.
 - En matèria d'infraestructures comunes de telecomunicacions (ICT), segons Reial Decret Llei 1/1998.
 - Compliment de la Llei de promoció d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.
 - En cas de tractar-se d'edificis per habitatges, compliment del nivell d'habilitat objectiva d'aquests i justificació de la resta de la normativa d'obligat compliment.
3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.
4. No es podran iniciar les obres si no s'ha presentat prèviament a l'Ajuntament el corresponent projecte de caràcter executiu, l'estudi bàsic de seguretat i salut o l'estudi de seguretat i salut i el programa de control de qualitat si es necessari.

Article 5. Llicència de modificació d'ús:

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:
- a) Memòria justificativa detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consigni, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
 - b) Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltarà sí l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions, alineacions i rasants.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
 - e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions de l'apartat j) del paràgraf 2 de l'article precedent.



- f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici es apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis.
2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

Article 6. Llicència d'enderrocament:

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions, es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los.
2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànol d'emplaçament a escala 1/500.
 - b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar.
 - c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
 - d) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de atendre la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats.
 - e) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir, existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.
 - f) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial.
 - g) Estudi Bàsic i Estudi de Seguretat i Salut, si s'escau, i nomenament de Tècnic responsable en matèria de seguretat.
 - h) Acreditatiu del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderroc, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
 - i) Certificat de l'alta en l'activitat de l'empresa constructora.

Article 7. Llicències d'obres menors:



1. Les sol·licituds de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin, gràficament i/o escrita, les obres, amb indicació de la seva extensió, situació i pressupost. En els supòsits regulats en el paràgraf següent es requeriran, a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P, D i C, el següent:

P. Presentació de plànols signats per Facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu (P), si s'escau per la naturalesa de l'obra.

D. Direcció Facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent Col·legi Professional (D).

C. Presentació de croquis suficientment detallat que permetrà comprovar el compliment de la normativa.

2. Tindran la consideració d'obres menors les següents:

a) Les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:

- Construcció, reparació o supressió de guals a les voravies (C).
- Ocupació provisional de la via pública per la construcció, no emparada en llicència d'obres majors (C).
- Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda (P+D).
- Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos (C).
- Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors (C).
- Col·locació de pals (C).
- Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública (C).
- Instal·lació de marquesines per a comerços (C).

b) Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:

- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres (D)
- Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
- Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
- Apuntalament de façanes (D).
- Col·locació de grues torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).

* Presentar projecte signat per tècnic competent i signat pel col·legi oficial al que pertany.

* El projecte haurà d'adaptar-se a la instrucció tècnica complementaria (ITC) MIE-AEM2 del Reglament d'aparells d'elevació i manteniment referent a grues torre desmuntables per a obra (Ordre 28-6-1988, BOE núm. 162 de 7 de juliol de 1988).

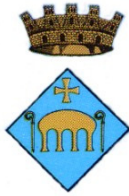
* Assegurança de responsabilitat civil, amb una pòlissa d'assegurança d'una quantia mínima de 600.000 €. La quantia d'aquesta pòlissa serà incrementada anualment d'acord amb la variació de l'índex oficial de preus al consum.



- * Una vegada instal·lada la grua, s'haurà de presentar autorització del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya.
 - Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en cap punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (C).
 - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra (C).
- c) Les petites obres de reparació, modificació o arranjamnt d'edificis següents:**
- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
 - Reparació de cobertes i terrats, que no incrementin les càrregues.
 - Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric artístic.
 - Col·locació de portes i persianes en obertures.
 - Col·locació de reixes.
 - Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i clavegueres.
 - Construcció de pous i fosses sèptiques (C).
 - Modificació de balcons, antostes o elements sortints (D)
 - Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D) segons l'abast.
 - Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances;
 - Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (C).
 - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats d'edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres (C+D).
 - Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (C+D).
 - Construcció de basses per a usos agrícoles (C).
 - Substitució de terrats per cobertes. (P+D).
- d) Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:**
- Establiment de barreres i tanques definitives (C).
 - Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres (1,50m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres (2,00m) per sota d'aquest, en algun punt (C+D).
 - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència (C).

Article 8. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional:

1. Qualsevol intervenció o actuació sobre el territori de caràcter provisional s'haurà d'ajustar al contingut d'aquest POUM, tal i com s'estableix a l'article 53 del T.R.L.U..
2. Per a que es pugin autoritzar obres de caràcter provisional, hauran de concorre-hi els següents requisits:



- a) Caire provisional i no naturalesa permanent.
- b) No dificultar l'execució del Pla o dels plans, estudis i projectes que s'aprovin en desenvolupament d'aquest.
- c) L'autorització prevista als apartats anteriors s'atorgarà prèviament en document públic, que consti al Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització i el cessament i enderrocaments dels usos i obres. Les despeses de formalització del document públic i inscripció registral seran a càrrec de l'autoritzat.

Article 9. Primera ocupació i utilització:

1. La primera ocupació i/o utilització d'un edifici és aquella que habilita a l'usuari a ocupar i/o utilitzar l'immoble finalitzat sempre que s'adeqüi al projecte pel qual va obtenir la llicència i a l'ús el qual està destinat.
2. Per l'obtenció de la primera ocupació i/o utilització s'haurà d'acreditar el compliment de les obligacions establertes en matèria d'ICT d'acord l'article 92 del Reial Decret 401/2003, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicacions a l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions.
3. La primera ocupació i/o utilització d'un edifici resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord el procediment que estableix la legislació de règim local.





ANNEX 6. ORDENANÇA REGULADORA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE L'ARTICLE 47.3 DEL T.R.L.U.

CAPÍTOL I : MEMÒRIA

1. Antecedents.

La preservació del sòl no urbanitzable i els seus valors és un dels trets més rellevants de la regulació urbanística a Catalunya.

La Llei d'urbanisme estableix que, per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui recuperar i preservar, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials, cal que estiguin incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic.

Aquest masos van estar en ús en la majoria del casos, més o menys, fins els anys 70-80 del segle passat, moment en que es detecta un fenomen important de despoblació dels mateixos fruit del procés industrialitzador de la ciutat, la pèrdua de valor de la terra i de la impossibilitat per part dels molts dels seus propietaris d'assumir les obres necessàries pel tal mantenir-los. Tots aquest fets han conduït a que, a dia de avui, siguin molt pocs els masos que estan ocupats i que la gran majoria hagin entrat en un important procés de degradació que fa perillar la seva integritat física, si és que encara es conserven.

Els efectes del catàleg de masies són globals: incideix en el model d'ordenació del municipi, concretant criteris sobre el foment de l'habitatge en les edificacions preexistents, evitant tant el despoblament com les noves ocupacions de sòl; conserva el paisatge; reforça l'activitat econòmica en el sòl no urbanitzable; i incideix en la sostenibilitat territorial d'acord amb els principis de l'autonomia local.

Tanmateix, el municipi del Pont d'Armentera, presenta unes característiques especials com són; la seva superfície del terme, l'orografia molt accidentada i un nucli urbà compacte situat al bell mig del terme, que el diferencien de la resta, aquest fet ha comportat que el nombre de masies o cases rurals disseminades pel terme sigui nombrós.

Per tant, per aconseguir l'efectivitat de les mesures urbanístiques de preservació de les masies situades en el sòl classificat com a no urbanitzable del terme municipal per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, es redacta aquest catàleg de masies i cases rurals que, incorpora una normativa específica i forma part de la documentació de caràcter normatiu del POUM.

2. Justificació de la proposta, criteris adoptats.



2.1. Definició de masia i casa rural:

En el medi rural podem trobar assentaments edificats (masies o cases rurals) constituïts per una sola casa o bé per un conjunt d'edificacions en el qual es distingeix una edificació principal i unes altres de caràcter secundari annexes, auxiliars o complementàries de la principal.

S'entén per masia o casa de pagès, la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agrària, ramadera o forestal.

S'entén per cases rurals, les construccions d'habitatges com masoveries, i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques etc.

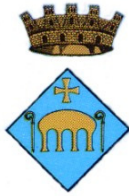
S'entén per edificació de caràcter annex o auxiliar, les cabanyes, els masets, les pallisses, els coberts etc., complementàries a la principal d'habitatge.

Les edificacions aïllades com les cabanes, les bordes, els masos, fargues, balnearis, les cabanes de carboners, pletes de bestiar, els magatzems coberts o les altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al catàleg de masies amb aquesta finalitat.

2.2. Raons per a incloure una masia o casa rural al catàleg:

A l'hora de desenvolupar l'article 47.3 del TRLU, les raons per incloure una edificació al catàleg poden ser:

- Arquitectòniques: aquelles masies o cases rurals que totalment o parcialment tinguin un valor arquitectònic per la seva composició o la presència d'elements arquitectònics singulars.
- Històriques: orígens i evolució de la tipologia de la masia; rellevança de l'ús en la història; influència en la configuració dels assentaments en el territori, etc.
- Mediambientals: quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies.
- Paisatgístiques: aquelles edificacions que conformen un paisatge concret humanitzat o no, amb valor reconegut i que caracteritzen la imatge pròpia d'un territori determinat per raons de la seva exposició i unitat amb l'entorn que pot formar part d'un recorregut paisatgístic.
- Socials: aquelles que afavoreixen el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona.



També són motiu d'inclusió en el catàleg:

- El fet de tractar-se de masies o edificacions residencials datades amb anterioritat a 1956. En aquest cas cal que existeixin evidències físiques (restes edificades) que permetin determinar l'emplaçament i la superfície que ocupava originàriament i es compleixin els requisits que determina aquest document.
- Per determinacions contingudes en plans territorials, plans directores urbanístics, catàlegs de paisatge i altres plans sectorials.

2.3. Criteris generals:

LA FINCA

La rehabilitació de la masia no ha de suposar la segregació de la finca. Només és admissible si hi ha interès social o si manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.

La regulació de la catalogació d'una masia ha de deixar clar el tractament de la finca a la qual està vinculada.

RECONSTRUCCIÓ DE RUÏNES:

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut.

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies i cases rurals només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
- Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75m².
- Implantació topogràfica adequada.
- Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del TRLU.

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

3. Aspectes que es regulen normativament.



El present catàleg regula normativament els següents aspectes:

- Tractament de la volumetria original: ús admès; condicions d'intervenció específiques; materials; textures, cromatismes; i manteniment de la relació de plens i buits.
- Concreció dels volums susceptibles per ser utilitzats d'acord amb els usos assenyalats en l'article 47.3 del TRLU, concretant condicions d'intervenció i l'ús.
- Descripció dels volums no utilitzables per als usos previstos de l'apartat anterior i concreció de la seva necessitat de desaparició.
- Ús proposat.
- Condicions d'ordenació de l'edificació i l'entorn de l'assentament: visibilitat, localització, organització, composició significació, funcionalitat, etc.
- Concreció de la possibilitat d'autoritzar la divisió horitzontal.
- Condicions específiques d'accés, aparcament i de cadascun dels serveis.
- Elements especials a preservar i altres condicions específiques: elements especials a preservar de l'edificació i/o assentament, tanques, conveniència de tramitació de pla especial urbanístic, criteris paisatgístics d'intervenció, conveniència d'estudi d'impacte i integració paisatgística, etc.

4. Llistat de masies i cases rurals incloses al catàleg.

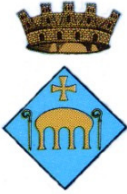
A continuació es detalla el llistat de masies i cases rurals que han estat seleccionades definitivament per a la seva incorporació al Catàleg i la seva ubicació al terme municipal.



LLISTAT DE MASIES I CASES RURALS AMB EL SEU EMPLAÇAMENT

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. Cal Cases. | 11. Les Pinedes. |
| 2. Cal Palatí. | 12. Mas de la Mel. |
| 3. Masia de l'Era. | 13. La Masieta. |
| 4. El Corral. | 14. Cal Cagall. |
| 5. El Masnou. | 15. Mas Rupit. |
| 6. Cal Figueres. | 16. Les Colines. |
| 7. La Caseta. | 17. Masia del Frare. |
| 8. Mas del Pare. | 18. Cal Bateta. |
| 9. Cal Tous. | 19. Cal Guixó. |
| 10. Cal Batlle. | |





CAPÍTOL II : NORMATIVA.

Article 1. Naturalesa, àmbit i vigència.

L'article 58.8.d. del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, remet al seu article 50.2 on determina que el planejament urbanístic general ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals, situades en el sòl classificat com a no urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb vista de destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, al seu article 55.2 reproduïx el text legal incorporant l'ús de restauració i confirma la possibilitat contemplada a la Llei de que el planejament urbanístic general contingui el catàleg.

Així mateix la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, incorpora com a nous usos permesos en les edificacions incloses al catàleg, les activitats artesanals i artístiques, els equipaments i els serveis comunitaris.

L'àmbit i vigència del Catàleg és el mateix del POUM.

Article 2. Contingut del catàleg.

Aquest catàleg està integrat per els següents documents:

- Memòria
- Normativa
- Fitxes de les masies i cases rurals
- Emplaçament de les edificacions al terme municipal. (veure plànols d'ordenació de zonificació del sòl no urbanitzable).

Article 3. Determinacions generals en relació als usos admissibles.

1. S'admetrà la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les masies incloses dins d'aquest catàleg, amb les condicions i limitacions establertes en la normativa general del POUM, el catàleg de bens a protegir si s'escau, la normativa específica del catàleg de masies i en la fitxa individualitzada de cada element que forma part d'aquest document.



2. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir, en qualsevol cas, la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
3. Els usos principals de les masies i cases rurals d'aquest catàleg han de ser el d'habitatge familiar, el d'establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, el d'establiment de turisme rural, el d'activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o restauració, d'equipament o de serveis comunitaris sempre que es no prohibeixin expressament a les fitxes d'aquest catàleg.

Article 4. Usos admesos.

Els usos admesos en cas de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals són els definits a l'article 55.1 del TRLU:

1. Habitatge familiar: Habitatge fora del nucli urbà, situat en el sí d'una explotació agrícola, ramadera o forestal.
2. Turisme rural: Son aquells que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual mitjançant preu. Comprèn els grups de masia i masoveria en les modalitats de cases de pagès i allotjament rural o qualsevol altra que la legislació determini.
3. Educació en el lleure: S'admeten els usos lúdics i formatius, basats en activitats educatives, rurals cíviques i socials que promouen el perfeccionament i millora de les habilitats, creixement, i capacitats de les persones.

La secretaria de la joventut, regula mitjançant normativa algunes de les instal·lacions destinades a aquests usos, com albergs, campaments, colònies, granges escola i aules natura. També són incloses aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

4. Restauració: Son aquelles que ofereixen menjars i begudes, mitjançant preu. Es classifiquen en restaurant, bar i restaurant bar.
5. Hotelers: Son aquells que presten servei d'allotjament a usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen. Comprèn els grups d'hotels, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, i els hostals i les pensions. En casos en que la superfície total de sostre superi els 1.000m², caldrà tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho.
6. Artesanals: Són aquelles activitats d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.



7. **Artístiques:** Són aquelles activitats vinculades a professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
8. **Equipaments i serveis comunitaris:** Comprèn les activitats destinades a usos públics o col·lectius al servei de les persones com les de caràcter administratiu, religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i d'altres d'interès públic i social amb independència de la seva titularitat pública o privada.

Per als volums existents no susceptibles de ser utilitzats per als usos definits en l'article 47.3 del TRLU, és aplicable el règim d'ús del sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació i planejament vigent al municipi, essent admesos, sempre i quan concorrin els requisits i condicions de l'article 56 i les determinacions dels articles 48 al 51 del RLU, els següents usos:

- Activitats agrícoles, ramaderes i forestals.
- Activitats d'explotació dels recursos naturals.
- Habitatge familiar o allotjament de temporers.
- Turisme rural i serveis associats a activitats de càmping.

Article 5. Canvis d'ús.

El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.

La implantació del nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.

Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en els del seu entorn.

Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

Article 6. Determinacions generals per a la reconstrucció i rehabilitació.

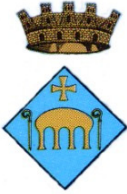
1. Es permet la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals sempre que es respecti la composició volumètrica original i s'elimini aquelles addicions annexes que la distorsionin.
2. L'entorn de les masies i cases rurals ha de preservar-se per protegir, no tant sols el cos principal d'edificació, sinó també la unitat visual del conjunt construït, els elements naturals que conformen la unitat, i el paisatge. Es preservaran les superfícies o els camins arbrats, i les esplanades, eres, pous etc. situats al voltant del cos principal.



3. S'utilitzaran els materials i els sistemes constructius propis de la zona. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
4. És prioritària la rehabilitació de les edificacions principals originals. Es podran realitzar ampliacions sempre que es justifiqui la insuficiència de superfície o la impossibilitat funcional per a ubicar part del programa d'usos a les edificacions existents. En qualsevol cas, les ampliacions no han de distorsionar el volum històric preexistent.
5. Als efectes dels apartats anteriors, els projectes constructius hauran de justificar la preservació dels valors arquitectònics i naturals de l'edificació original i del seu entorn.
6. En cap cas les possibles ampliacions superaran l'alçada de l'edificació original principal. L'ocupació en planta de cadascun dels volums de l'ampliació no superarà la de l'edificació original i el sumatori del sostre d'aquests no serà superior al doble del de l'edificació original.

Si la masia original es configura com un recinte tancat on es troba l'edificació principal i els seus annexes, amb formació de patis, l'alçada de les construccions autoritzables a l'interior del recinte no superarà la dels murs perimetrals de tancament.

7. Les ampliacions de l'edificació no hauran d'hipotecar mai la formació d'un pati o plaça davant la casa, ni afectar el camí d'accés, al conjunt rural ni les seves possibles ampliacions. Es localitzaran sobre terrenys amb pendent inferior al 20% i no donaran lloc a terrabuits i terraplenats superior a 3,5 metres.
8. A fi d'evitar impactes ecològics i/o paisatgístics per part de línies elèctriques es donarà prioritat a l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de les edificacions, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural.
9. La concessió de llicència d'obres vindrà condicionada a una bona accessibilitat a l'edificació, per la qual cosa, els projectes definiran la construcció o la millora d'accessos per a vehicles, que es sotmetran a les autoritzacions de les administracions competents.
10. Són d'aplicació, supletòriament, les condicions generals de les construccions pel sòl no urbanitzable de la normativa d'aquest POUM. Els projectes sobre masies situades dins d'espais PEIN o Xarxa Natura 2000 hauran de complir les condicions d'edificació determinades per aquests espais.
11. En el supòsit de que les edificacions que es rehabiliten o, de nova planta, afectin béns de caràcter patrimonial o arqueològic, caldrà garantir la seva preservació, integració i adequació dins la nova edificació. Serà d'aplicació el previst a la legislació vigent de Patrimoni cultural.
12. No és admissible el trasllat de l'edificació com a norma general. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut. En qualsevol cas la reconstrucció ha de reproduir fidelment la volumetria original i no pot suposar un



impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística i redactant un pla especial urbanístic.

Article 7. Determinacions per a l'ús d'habitatge familiar.

1. L'edifici principal conservarà l'alçada original. L'alçada reguladora de les ampliacions no superarà l'edificació original principal ni excedirà de 7,00m. L'alçada de les edificacions auxiliars situades dins de recintes tancats no sobrepassaran la dels murs perimetrals. El pendent màxim de coberta serà del 35%.
2. L'edifici principal original conservarà el nombre màxim de plantes existents. El nombre màxim de plantes de les ampliacions, sense superar el de l'edificació original principal, serà de planta baixa i un pis, per sobre de l'alçada reguladora s'admet una planta golfa la superfície útil de la qual no ha de superar la meitat de la superfície útil de la planta inferior i localitzada dins del gàlib conformat pels plans de coberta.
3. El sostre edificable màxim, obtingut com a suma de l'edifici original i les ampliacions, no superarà la superfície de 800m². En el cas de que el sostre de l'edificació original superi aquesta edificabilitat màxima, es considerarà com a límit l'original.
4. La separació mínima de les ampliacions en relació a les partions de la finca serà de 10 metres.
5. S'admet la divisió horitzontal en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per reconèixer situacions històriques, herències o preexistències degudament documentades, amb les condicions següents:
 - Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
 - Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
 - La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de 350m² per al primer habitatge (principal) i de 150m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
 - Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

Article 8. Determinacions per a l'ús de turisme rural.

Son establiments de turisme rural el que determina el Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.



Les infraestructures dels establiments compliran també amb el disposa al Decret 93/1986 de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics, o el seu equivalent que l'actualitzi.

Article 9. Determinacions per a les activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques i de restauració.

1. Són activitats d'educació en el lleure i la cultura, entesa com una dimensió de la formació que cerca l'aprofitament, amb finalitats formatives, del temps lliure i de desocupació laboral, i l'aprofundiment en els valors cívics, en una participació més plena en la vida social i en el coneixement de la realitat social i cultural. Aquests tres àmbits incideixen des de camps d'actuació diferents en la formació integral de la persona.
2. Aquest conjunt d'activitats de tota mena, educatives, culturals, cíviques, socials i formatives, que tendeixen al perfeccionament de les habilitats de la persona, al millorament dels seus coneixements i capacitats professionals, a l'aprofundiment de les seves possibilitats de relació, a la comprensió de l'entorn que l'envolta, a la interpretació correcta dels fets que es produeixen en el seu món i a l'enfortiment de la democràcia per tal de facilitar una dinàmica participativa en el si de la societat.
3. La Secretaria de Joventut, mitjançant la normativa vigent, regula les característiques i els requisits mínims que han de complir les instal·lacions destinades als infants i als joves, a centres d'ensenyament i amb entitats, associacions i grups d'infants i joves per a la realització d'activitats educatives en el temps lliure i activitats de lleure.
4. Aquestes instal·lacions juvenils destinades, permanentment o temporalment, a donar allotjament com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants estan regulades per la normativa següent:
 - Decret 140/2003, de 18 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves (DOGC núm. 3907 de 18 de juny de 2003).
 - Decret 276/1994, de 14 d'octubre, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats de lleure amb infants i joves.
 - Llei 38 /1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.
 - Ordre de 25 de setembre de 1985, per la qual s'estableix la normativa per a l'obertura i funcionament de Cases de Colònies i Albergs de Joventut (DOGC núm. 609, de 6 de novembre de 1985).
 - Decret 187/1993, de 27 de juliol, de delegació de competències de la Generalitat en matèria de joventut a les comarques (DOGC núm. 1779 de 04.08.1993).
5. Són establiments de restauració els que determina:
 - Llei 13/2002, 12 de juny, de turisme de Catalunya.



- Decret 317/1994, de 4 de novembre, pel qual s'estableixen les normes sobre l'ordenació i classificació dels establiments de restauració per la seva homologació.

Article 10. Determinacions per a l'ús hotelier.

1. Els establiments destinats a l'ús hotelier, venen regulats per la legislació sectorial vigent. Avui dia;
 - Llei 13/2002, 12 de juny, de turisme de Catalunya.
 - Ordre TIC/313/2003, de 8 de juliol de 2003, per la qual es modifica l'Ordre de 6 d'octubre de 1987 per la qual s'estableixen els requisits tècnics i els serveis mínims exigibles als establiments hoteliers en els seus diferents grups, modalitats, categories i especialitats
 - Decret 211/1995, de 27 de juny, pel qual es crea l'especialitat d'hostatgeria com a establiment hotelier
 - Ordre de 6 d'octubre de 1987, per la qual s'estableixen els requisits tècnics i els serveis mínims exigibles als establiments hoteliers en els seus diferents grups, modalitats, categories i especialitats
 - Decret 176/1987, de 9 d'abril, pel qual s'estableixen normes sobre l'ordenació i la classificació dels establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria
2. Les infraestructures dels establiments compliran també amb el disposat al Decret 93/1986 de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics, o el seu equivalent que l'actualitzi.
3. S'autoritzarà la inclusió d'un habitatge com a màxim sempre i quan estigui vinculat a l'ús principal.
4. El nombre màxim de places serà de 50.

Article 11. Condicions d'entorn.

Pel que fa a la preservació dels valors paisatgístics de la masia o casa rural, s'estableixen els següents criteris d'intervenció:

VISIBILITAT

- Soterrar preferentment les escomeses de subministrament.
- Controlar la presència de publicitat i retolació.
- Evitar la construcció de nous volums davant de les façanes més exposades visualment.
- Evitar l'emplaçament de construccions temporals en les visuals més importants.

LOCALITZACIÓ

- Garantir la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial.



- Conservar els elements paisatgístics d'interès mediambiental.
- Mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc.
- Facilitar l'accés al conjunt.

ORGANITZACIÓ

- Garantir que les noves intervencions no modifiquin, substancialment, el caràcter unitari del conjunt.
- Ordenar l'espai lliure de la masia i de les seves funcions.
- Utilitzar materials i colors coherents amb el caràcter del conjunt.
- Mantenir o rehabilitar les alineacions arbòries.

COMPOSICIÓ

- Mantenir la proporció de buits i plens i la proporció de les obertures.
- Mantenir la tipologia dels tancaments existents.

SIGNIFICACIÓ

- Protegir els elements simbòlics singulars identificats. No alterar el recorreguts associats a les tradicions.
- Condicionar l'accés als punts d'interès històric general o local.

FUNCIONALITAT

- Evitar perjudicar les funcions productives.
- Garantir la continuïtat de les funcions ecològiques.
- Facilitar l'accés i condicionar les àrees de visita o d'estada.

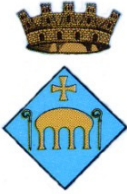
Article 12. Segregació de finques.

Les segregacions de finques rústiques amb la finalitat de reconstruir i rehabilitar les masies incloses en aquest catàleg, es regulen per les normes urbanístiques del POUM relatives al sòl no urbanitzable, pel Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu i, pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

Només és admissible, per interès social o de funcionalitat i sempre que es garanteixi l'accessibilitat, la segregació de finques vinculades a les masies o cases rurals per sota de la unitat mínima de conreu o forestal, quan la resta de la finca matriu sigui superior a aquestes unitats

Article 13. Directrius per a les llicències.

1. Per la tramitació de les llicències urbanístiques es seguirà el procediment establert en l'article 50.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel la qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Els projectes arquitectònics de reconstrucció, rehabilitació i ampliació de masies i cases rurals catalogades hauran de contenir la següent documentació complementària:



- Justificació de la inexistència de risc per les edificacions i usos així com també respecte a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.
 - Descripció dels accessos actuals i els previstos.
 - Justificació de la suficiència de l'accés projectat en funció de la capacitat i ús al que es destina l'edificació. El projecte haurà de grafiar la vialitat d'accés i, si s'escau, preveure l'obtenció dels terrenys necessaris per la seva construcció.
 - Descripció dels serveis disponibles i dels que és necessari implantar, amb plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, on s'especifiqui: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà a més, l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
 - Justificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc. així com desguàs d'aigües fecals sense depuradora prèvia. Per a tal fi, s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destinació i canalització, així com els detalls constructius i material emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
 - També s'haurà d'indicar i justificar la idoneïtat tècnica del sistema de recollida, tractament o abocament de deixalles sòlides domèstiques.
 - En el casos en que la superfície total superi els 1.000m², caldrà tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho.
 - La descripció del tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, paviments, etc.).
3. Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà donar compliment al planejament i a la normativa urbanística i sectorial d'aplicació. Quan les rehabilitacions o ampliacions comportin la adequació de l'edificació a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que, abans d'atorgar-se la corresponent llicència, s'obtingui informe favorable del Departament de Comerç, Consum i Turisme.

Article 14. Tramitació de llicències.

Les llicències per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals del catàleg es tramitaran d'acord l'article 58 del R.L.U.

Aquelles que per determinacions de la legislació d'aquest catàleg calgué aprovar un pla especial urbanístic es tramitaran d'acord l'article 83 del T.R.L.U.



CAPÍTOL III : FITXES DE LES MASIES I CASES RURALS.





ANNEX 7. ORDENANÇA REGULADORA DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I PRIVATS I DE L'ARBRAT VIARI.

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Contingut:

1. En aquest annex s'hi indiquen els criteris a tenir en compte a l'hora d'enjardinar tant els espais públics com privats, així com en l'arbrat viari. S'inclou així mateix el llistat d'espècies a utilitzar.
2. En cas que l'enjardinament d'alguna zona no es pugui fer d'acord amb aquests criteris s'ha de justificar adequadament els motius que ho impedeixen. Aquesta justificació haurà de ser valorada pels tècnics de l'Ajuntament.

Article 2. Ús de l'aigua.

Es prioritzaran sempre els sistemes de reg més eficients i en les hores més adequades, tal com s'indica en l'apartat de mesures per a l'estalvi d'aigua de l'Annex 4. Condicions mediambientals i d'urbanització. S'introduirà l'ús de cobertures (encoixinament o mulching) sobre el sòl nu amb materials protectors per tal de reduir l'evaporació de la humitat de la terra protegida i millorar la qualitat del sòl.

Article 3. Ús de gespa.

1. Per reduir el consum d'aigua dels espais enjardinats s'evitarà sempre que sigui possible l'ús de gespa. En cas que no sigui possible, se'n permetrà l'ús només en un 25% de la superfície enjardinada i s'utilitzaran les espècies *Cynodon dactylon* (grama) i *Festuca arundacea*.
2. S'evitarà l'ús de gespa en zones amb un pendent superior als 30° i es protegirà amb ombres d'arbres i dels vents dominants a l'estiu. S'evitarà l'adob excessiu, que comporta un increment de les necessitats hídriques. Així mateix, la sega s'haurà de fer a una altura mitjana de 8-10 cm., per reduir la transpiració i el conseqüent increment en la demanda hídrica.



Article 4. Manteniment de la vegetació autòctona preexistent.

En els moviments de terra que s'hagin de realitzar per la implantació de noves edificacions, infraestructures, etc., es prioritzarà sempre el manteniment de la vegetació autòctona preexistent o se'n realitzarà el seu trasplantament sempre que sigui viable (com en el cas dels olivers) cap a zones verdes públiques o privades.

Article 5. Ubicació dels arbres.

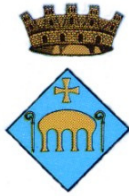
La ubicació dels arbres respecte els edificis s'ha de realitzar segons les seves formes vitals. Així, els arbres de fulla caduca s'han d'ubicar preferentment a les façanes en direcció est i oest, perquè protegeixin del sol durant l'estiu però el deixin passar a l'hivern, contribuint a l'escalfament passiu de l'edifici. En canvi, els arbres de fulla perenne s'han d'ubicar preferentment en les façanes que confronten al nord i en general, amb les que confronten amb els vents predominants de l'hivern, evitant situar-los en l'arc SE-SW sempre que sigui possible.

Article 6. Distribució de la vegetació en hidrozones.

Per contribuir a un ús eficient de l'aigua s'ha de preveure la distribució de la vegetació en funció dels seus requeriments d'aigua (hidrozones). Es poden distingir les zones amb un consum baix, on es plantaran les espècies que es regaran només en l'etapa posterior al trasplantament, les zones amb un consum moderat, que es regaran només en períodes de sequera i quan les plantes manifestin estrès, i les zones amb un consum elevat, on s'hi plantaran els prats de gespa.

Article 7. Arbrat viari.

1. Cal tenir present que hi ha diverses espècies d'arbres que no són adequades com a arbrat viari, per exemple perquè resulten afectades per plagues, són sensibles a les condicions urbanes o tenen arrels agressives amb els paviments, entre altres problemàtiques. Resten expressament prohibides en l'arbrat viari les següent espècies: *Acer negundo*, *Aesculus hippocastanum*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Morus alba*, *Populus x canadensis*, *Populus deltoides*, *Populus euroamericana*, *Populus simonii*, *Quercus robur*, *Robinia pseudoacacia*, *Robinia x "casque rouge"*, *Robinia ps. "Pyramidalis"*, *Robinia ps. "Umbraculifera"*, *Salix alba*, *Salix babylonica*, *Tilia platyphyllos*, *Tipuana tipu*, *Ulmus minor*, *Ulmus glabra*, *Ulmus pumila*.
2. En aquest article s'indiquen específicament les espècies a utilitzar en l'arbrat viari, tenint en compte les amplades de les voreres.



3. En el cas que es vulgui utilitzar alguna altra espècie, s'haurà de consultar amb els tècnics de l'Ajuntament.
4. Espècies a utilitzar en l'arbrat viari:
 - a) Voreres de 2-3,5m (arbres de port petit, distància de plantació de 7 m): Acer monspessulanum, Cercis siliquastrum, Laurus nobilis, Nerium oleander, Pyrus communis, Tamarix gallica.
 - b) Voreres de 3,5 a 6m (arbres de port mitjà, distància de plantació de 9 m): Arbutus unedo, Celtis australis, Ceratonia siliqua, Fraxinus angustifolia, Juglans regia, Laurus nobilis, Populus alba, Populus nigra, Quercus ilex, Sorbus domestica, Tilia tomentosa
 - c) Voreres a partir de 6m (arbres de port gran, distància de plantació de 13 m): Ceratonia siliqua, Fraxinus angustifolia, Fraxinus ornus, Juglans regia, Olea europaea, Quercus ilex, Quercus suber, Sorbus domestica, Tilia tomentosa.

Article 8. Protecció de l'arbrat viari.

En l'obertura de rases o canvis de paviment s'ha de garantir la protecció de l'arbrat existent, especialment de les seves arrels. Així, si durant l'excavació apareixen arrels de més de 3 cm. de diàmetre, se n'haurà de fer la poda per personal qualificat, mentre que si té més de 10 cm. es respectarà sempre que sigui possible i es protegirà contra la dessecació. Les arrels no podran estar al descobert durant més de dos dies. En el posterior recobriment del terreny es reduirà al màxim la compactació.

Article 9. Compatibilitat de l'arbrat viari amb l'enllumenat públic.

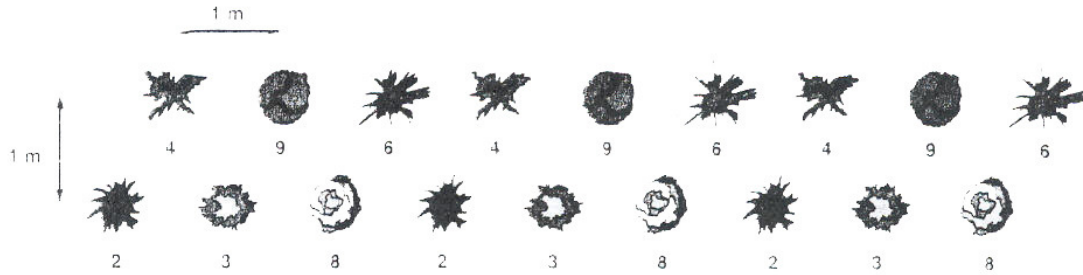
En la gestió de l'arbrat viari s'haurà de tenir en compte la seva incidència en la funcionalitat de l'enllumenat públic.

Article 10. Ús i tipus de tanques.

1. Les tanques es realitzaran amb elements vegetals vius. S'utilitzaran tant per la separació d'espais com pel disseny de barreres que minimitzin l'impacte acústic i visual, així com a zones amortidores de l'edificació vers espais naturals. A continuació es diferencien aquestes tanques i s'indiquen les espècies a utilitzar. S'ha de tenir present que aquestes espècies es poder substituir per d'altres incloses en el llistat de l'article 11 i que reuneixin característiques funcionals semblants.

- a) Petita tanca de divisió.

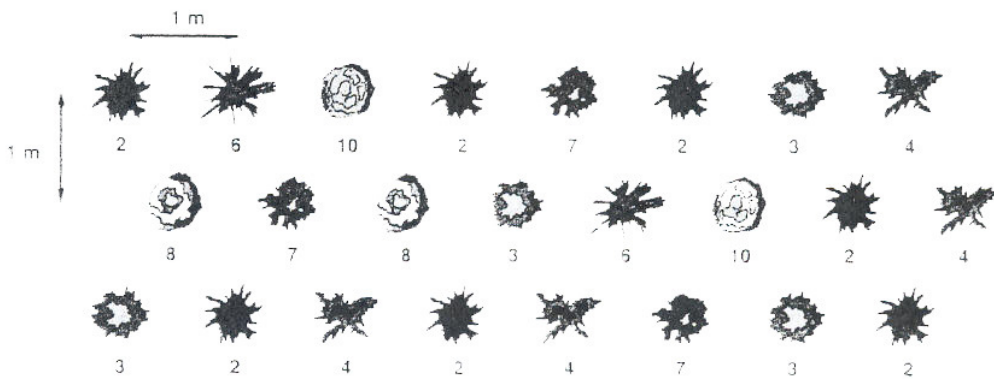
Tipus de tanca que permet dividir diferents espais o delimitar diverses zones d'un mateix espai lliure.



Segons apartat de codificació d'espècies.

b) Petita tanca paravent.

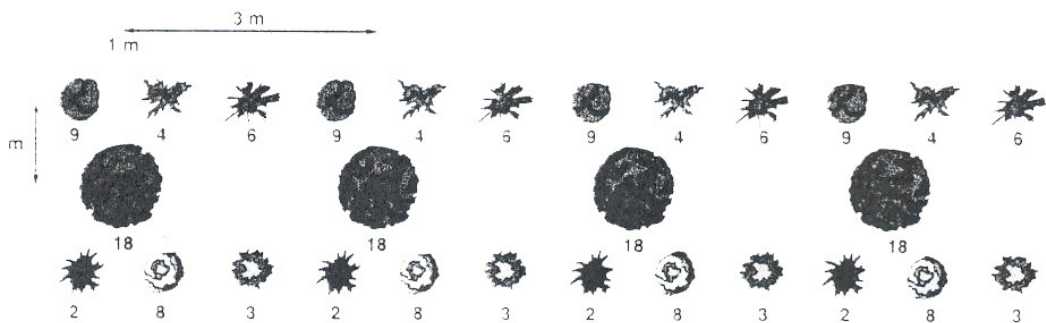
S'utilitzarà preferentment per actuar com a paravent i/o per minimitzar l'impacte acústic d'una infraestructura, activitat, etc. És la més adient per protegir dels vents de direcció est-oest.



Segons apartat de codificació d'espècies.

c) Gran tanca paravent.

Tanca de major envergadura que s'utilitzarà preferentment per a protegir dels vents de direcció nord-sud.



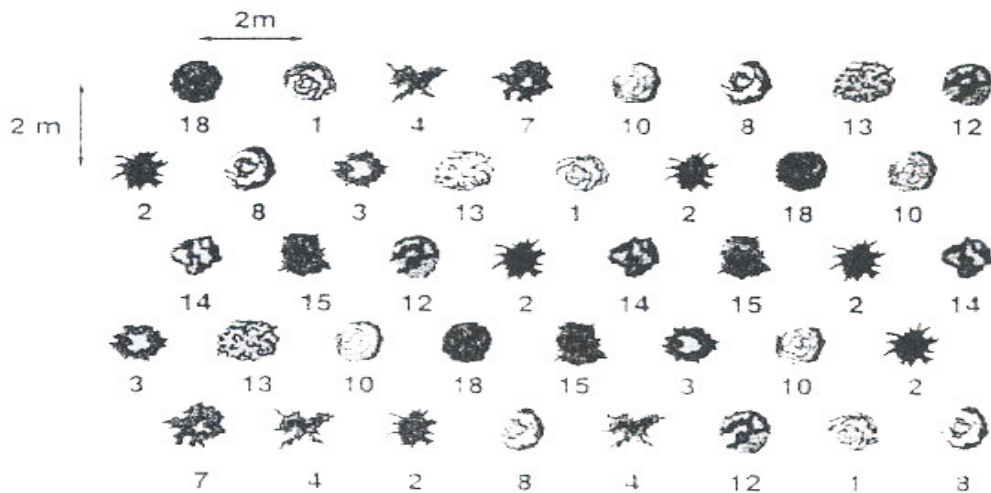
Segons apartat de codificació d'espècies.



d) Banda boscosa.

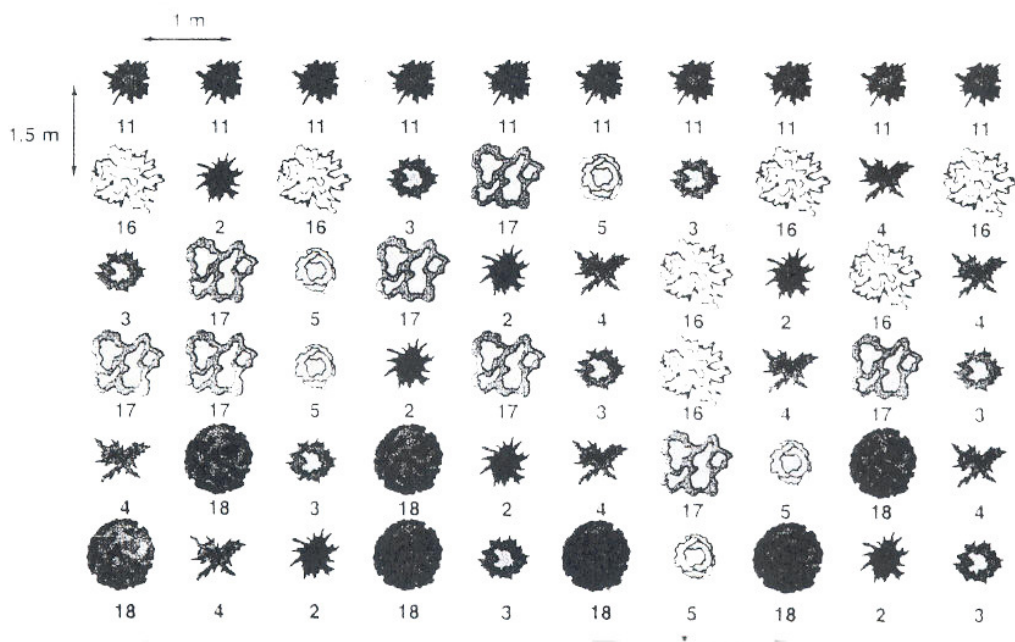
S'utilitzarà preferentment per l'enjardinament de zones verdes que hagin d'actuar com a coixí amortidor entre les edificacions, activitats econòmiques, etc., i el medi natural adjacent. En el cas que el medi natural adjacent sigui un curs hídric s'utilitzarà la banda boscosa de ribera.

Banda boscosa



Segons apartat de codificació d'espècies.

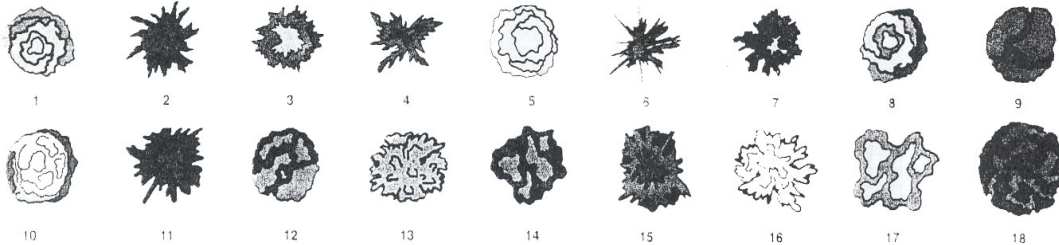
Banda boscosa de ribera



Segons apartat de codificació d'espècies.



Codificació de les espècies.



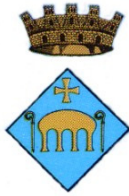
Núm.	Nom comú en català	Nom comú en castellà	Nom llatí
1	Ullastre	Acebucho	Olea europaea
2	Arç blanc	Majuelo	Crataegus monogyna
3	Aranyoner	Endrino	Prunus spinosa
4	Roser caní	Rosal silvestre	Rosa canina i altres
5	Auró negre	Arce de Montpellier	Acer monspessulanum
6	Ginesta vimetera	Retama	Retama sphaerocarpa
7	Perer	Peral sivestre	Pyrus pyraster
8	Noguerola	Cornicabra	Pistacia terebinthus
9	Llentiscle	Lentisco	Pistacea lentiscus
10	Garric	Coscoja	Quercus coccifera
11	Salze	Sauce	Salix alba S. fragilis
12	Om	Olmo	Ulmus minor
13	Aladern	Aladerno	Rhamnus alaternus
14	Roure africà	Quejido	Quercus canariensis
15	Arboç	Madroño	Arbutus unedo
16	Pollancre	Álamo blanco	Populus alba
17	Freixe	Fresno	Fraxinus angustifolia
18	Lledoner	Almez	Celtis australis

Article 11. Espècies a utilitzar en els espais enjardinats.

1. Les espècies a utilitzar seran autòctones o pròpies de l'àrea mediterrània, amb requeriment hídrics en general baixos. Es diferencien les diverses espècies en funció de les necessitats hídriques, segons la descripció feta en l'article 6.

a) Espècies amb un consum hídric baix:

- ARBRES: Celtis australis, Ceratonia siliqua, Chamaerops humilis, Cupressus sempervirens, Ficus carica, Laurus nobilis, Olea europaea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Prunus dulcis, Quercus ilex, Quercus suber.
- ARBUSTOS: Aloysia triphylla, Arbutus unedo, Erica arborea, Erica multiflora, Juniperus oxycedrus, Myrtus communis, Phyllyrea angustifolia, Pistacia lentiscus, Quercus coccifera, Rhamnus alaternus, Spartium junceum, Tamarix gallica, Viburnum tinus.



- SUBARBUSTOS I ENFILADISSES: *Allium* spp., *Ampelodesma mauritànica*, *Aphyllantes monspeliensis*, *Cistus* spp., *Dorycnium pentaphyllum*, *Helychrisum stoechas*, *Iris germanica*, *Lavandula* spp., *Lithospermum fruticosum*, *Mirabilis jalapa*, *Mentha* spp., *Narcissus serotinus*, *Narcissus assoanus*, *Origanum vulgare*, *Osteospermum* spp., *Pelargonium* spp., *Phlomis* spp., *Rosmarinus officinalis*, *Salvia officinalis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Satureja montana*, *Sedum sediforme*, *Teucrium chamaedrys*, *Thymus vulgaris*, *Vitis vinifera*.
- b) Espècies amb un consum hídic moderat:
- ARBRES: *Acer monspessulanum*, *Prunus domestica*, *Quercus faginea*, *Quercus humilis*, *Sorbus domestica*, *Tilia platyphillos*.
 - ARBUSTOS: *Buxus sempervirens*, *Crataegus monogyna*, *Ilex aquifolium*, *Nerium oleander*, *Prunus spinosa*, *Syringa vulgaris*.
 - SUBARBUSTOS I ENFILADISSES: *Clematis vitalba*, *Dianthus* spp, *Fragaria vesca*, *Hedera helix*, *Jasminum officinale*, *Lonicera xylosteum*, *Melissa officinalis*, *Ocimum basilicum*, *Petroselinum crispum*, *Stellaria holostea*, *Viola* spp., *Vinca difformis*.
- c) Espècies amb un consum hídic alt:
- ARBRES: *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus ornus*, *Sambucus nigra*.
 - ARBUSTOS: *Cornus sanguinea*.