

TEXT REFÓS
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE SEVA.

NORMATIVA

APROVACIÓ DEFINITIVA 20/11/2006

(Publicat DOGC 4.798 de 12 de gener de 2007)

ÍNDEX GENERAL

NORMES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SEVAÍNDEX

<u>TÍTOL PRIMER</u>	<u>DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL</u>	<u>Articles</u>
CAPÍTOL PRIMER:	NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	1 al 7
CAPÍTOL SEGON:	DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	8 al 19
CAPÍTOL TERCER:	NORMES ESPECIFIQUES PER ALS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA	20 al 24
CAPÍTOL QUART:	DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	
	Secció Primera: Disposicions Comuns	26 al 37
	Secció Segona: Actuació en Sòl Urbà	38 al 42
	Secció Tercera: Actuació en Sòl Urbanitzable Delimitat	43 al 50
	Secció Quarta: Actuació en Sòl Urbanitzable No Delimitat i en Sol No Urbanitzable	51 al 52
CAPÍTOL CINQUÈ:	DE LA VIGILÀNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	53 al 54
CAPÍTOL SISÈ:	DE LES LLICENCIES URBANÍSTIQUES	55 al 79
<u>TÍTOL SEGON</u>	<u>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</u>	
CAPÍTOL PRIMER:	RÈGIM URBANÍSTIC DEL PLA	80 al 83
CAPÍTOL SEGON:	ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI	84 al 88
CAPÍTOL TERCER:	DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	
	Secció Primera: Disposicions generals	89 al 93
	Secció Segona: Proporcionalitat de les zones i les reserves de sòl per a Sistemes Generals	94 al 95
	Secció Tercera: Tipus d'ordenació i condicions d'edificació	96 al 97
	Secció Quarta: Condicions d'ús	98 al 105

TÍTOL TERCER**ORDENACIÓ DE SISTEMES**

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS	106 al 109
CAPÍTOL SEGON:	SISTEMA GENERAL. VIARI I COMUNICACIONS (Clau A)	
	Secció Primera: Carreteres (Clau A1)	110 al 118
	Secció Segona: Xarxa ferroviària (Clau A2)	119 al 120
CAPÍTOL TERCER:	SISTEMA D'INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS (Clau B)	121 al 123
CAPÍTOL QUART:	SISTEMA DE PARCS I DE JARDINS URBANS (Clau C)	124 al 126
CAPÍTOL CINQUÈ:	SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE DOTACIONS COMUNITÀRIES (Clau D)	127 al 133
CAPÍTOL SISÈ:	PARC NATURAL DEL MONTSENY (Clau E)	134 al 136
CAPÍTOL SETÈ:	SISTEMA HIDROLÒGIC	137 al 140

TÍTOL QUART**REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS	141 al 145
CAPÍTOL SEGON:	ZONA. NUCLI ANTIC DE SANTA MARIA DE SEVA. (Clau 1)	146 al 150
CAPÍTOL TERCER:	ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA (Clau 2)	151 al 156
CAPÍTOL QUART:	ZONA D'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 3)	157 al 163
CAPÍTOL CINQUÈ:	ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)	164 al 171
CAPÍTOL SISÈ:	ZONA INDUSTRIAL (Clau 5)	172 al 175
CAPÍTOL SETÈ:	ZONA VERDA PRIVADA PROTEGIT (Clau 6)	176 al 178
CAPÍTOL VUITÈ:	ZONA NUCLI DE LA SERRETA (Clau 7)	179
CAPÍTOL NOVÈ:	ZONA HOTELERA (Clau 9)	180
CAPÍTOL DESÈ:	PLANS DE MILLORA URBANA	181
CAPÍTOL ONZÈ:	POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANA	182 AL 183

TÍTOL CINQUÈ**REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS	184 al 187
CAPÍTOL SEGON:	SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Clau 11)	188

TÍTOL SISÈ**REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT**

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS	189 al 200
-----------------	-----------------------	------------

TÍTOL SETÈ**REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

CAPÍTOL PRIMER:	DISPOSICIONS GENERALS	201 al 210
CAPÍTOL SEGON:	ZONA AGRÍCOLA PERMANENT (Clau 20)	211 al 212
CAPÍTOL TERCER:	ZONA FORESTAL (Clau 21)	213 al 214
CAPÍTOL QUART:	ZONA DE SERVITUD I DE PROTECCIÓ (Clau 22)	215 al 216
CAPÍTOL CINQUÈ:	LLIURE PERMANENT (Clau 23)	217 al 218
CAPÍTOL SISÈ:	ZONA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES (Clau 24)	219

TÍTOL VUITÈ**DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ**

CAPÍTOL PRIMER:	PARÀMETRES COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ	220 al 232
CAPÍTOL SEGON:	PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	233 al 241
CAPÍTOL TERCER:	PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	242 al 247
CAPÍTOL QUART:	PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA	248 al 250

TÍTOL NOVÈ**NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ DELS BENS CULTURALS I NATURALS**

CAPÍTOL PRIMER:		251 al 258
-----------------	--	------------

TÍTOL DESÈ**CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL, D'ESTACIONAMENT, DEL SUBSÒL, DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES I REGULACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS PER SERVEIS**

CAPÍTOL PRIMER:	REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL	259 al 276
CAPÍTOL SEGON:	REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT I ÚS DEL SUBSÒL	277 al 281
CAPÍTOL TERCER:	REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES	282 al 287
CAPÍTOL QUART:	REGULACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS PER SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS	288
CAPÍTOL CINQUÈ:	REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL	289

TÍTOL ONZÈ**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES****TÍTOL DOTZÈ****DISPOSICIONS COMPLEMENTARIES**

TÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art.1 Naturalesia

1. L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, del qual formen part aquestes Normes és l'ordenació urbanística del Terme Municipal de Seva.
2. L'ordenació i la normativa s'han formulat d'acord amb la legislació que regula el planejament urbanístic a Catalunya i en concret s'ha adaptat al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Serán igualment d'aplicació totes aquelles normes que no hagin estat derogades per l'esmentada Llei d'Urbanisme i al seu Reglament Parcial de 4 de novembre de 2003.

Art.2 Contingut

D'acord amb allò que es preveu a l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme aquest P.O.U.M. consta dels documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'Ordenació.
- b) Plànols d'Ordenació.
 - 1) Regim urbanístic del sòl (1 plànol 1/12.500)
 - 2) Estructura general i orgànica (1 plànol 1/12.500)
 - 3) Qualificació del sòl (1 plànol 1/12.500)
 - 4) Qualificació i gestió del sòl.
 - 4A. Sant Miquel (1 plànol escala 1/2.500)
 - 4B. Santa Maria de Seva (1 plànol 1/2.500)
 - 4C. Sector industrial Montmany (1 plànol 1/1.250)
 - 4D. Urbanitzacions (1 plànol 1/3.000)
 - 4E. Montanyà I (1 plànol 1/2.000)
 - 4F. Sector Cementiris (1 plànol escala 1/2.500)
 - 4G. Sector desballestament (1 plànol 1/1.250)
 - 5) Xarxes bàsiques
 - 5A. Sant Miquel (1 plànol escala 1/2.500)
 - 5B. Santa Maria de Seva (1 plànol 1/2.500)
 - 5C. Urbanitzacions (1 plànol 1/3.000)
 - 5D. Terme (1 plànol escala 1/10.000)
 - 6) Masies i edificis protegits
 - 6A. Masies (1 plànol escala 1/10.000)

- c) Normativa
- d) Agenda i avaluació econòmica i financera
- e) Catàleg de masies i béns a protegir
- f) Informe mediambiental
- g) Participació ciutadana
- h) Memòria social

2.- Els altres documents, (memòria complementària, avanç de planejament, plànols d'informació) tindran caràcter informatiu i amb aquesta finalitat constitueixen un instrument d'interpretació autèntica del planejament.

Art.3 Àmbit temporal

1. La vigència del P.O.U.M. és indefinida, segons l'article 92 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. Procedirà una nova revisió del P.O.U.M. quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Haver transcorregut dotze (12) anys des de l'entrada en vigència o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'hi especifiquen.
 - b) En els supòsits prevists en l'art. 93.4. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
 - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, renda o ocupació dintre del terme municipal. Per aquest concepte els límits seran:
 - Saturació del Sòl Urbà en un 70 % en algun dels nuclis del Municipi.
 - Saturació del 70 % del Sòl Urbanitzable Programat (Residencial o Industrial) en algun dels nuclis del Municipi.
 - Creixement de la població per sobre dels 2/3 del previst en el Pla (Residencial i/o Industrial).
 - Creixement de la població per sobre del 50 % de les previsions resultants al final del segon quadrienni de vigència.
 - d) Les majors exigències d'equipament o espais públics per part de la comunitat.
 - e) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament com: exigències de tipus ecològic, social, de protecció o de sanejament, derivades d'una actuació o planejament d'ordre superior.
 - f) L'ampliació del terme municipal o annexió a altres territoris quan calgui a causa de circumstàncies urbanístiques, sociològiques o de serveis.
 - g) Que normes legals de rang superiors així ha estableixin
- 3.- Les propostes de revisió hauran de contenir un estudi documentat de la necessitat i de la incidència de les circumstàncies determinants de la revisió proposada en el desenvolupament general.
- 4 El programa d'actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 4 Modificació del P.O.U.M.

1. Sols podrà "modificar-se" el Pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que no resulti necessària una revisió global, i s'ha d'ajustar a allò que preveu l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La modificació del Pla haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del P.O.U.M. i haurà de basar-se en un estudi macroubanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del P.O.U.M. i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a revisar-lo globalment.
3. Les modificacions dels sistemes urbanístics, s'acomodaran a allò que estableix l'article 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 5 Caràcter vinculant de les determinacions del P.O.U.M. Obligtorietat i publicitat.

1. Les determinacions d'aquest P.O.U.M. vincularan tant l'Administració com els particulars.
2. Tindran caràcter vinculant i preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni o zones d'interès.
3. Es prohibeix totalment, i serà considerada com a nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que es pugui concedir en el compliment del POUM, tant a favor de particulars com de l'Administració Pública.
4. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics. Són també públics els instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament del present POUM.
5. Els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament certificats d'aprofitament urbanístic en els termes que preveu la legislació urbanística.

Art. 6 Interpretació de les Normes

1. Les Normes d'aquest P.O.U.M. s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria. En cas de dubte o bé d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per Equipaments Comunitaris, Espais Lliures o Zones Verdes.
2. Correspon a l'Administració Municipal i, en tot cas, a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona la interpretació d'aquestes Normes de conformitat amb allò que estableix l'article anterior i sense perjudici de les competències dels Tribunals.

Art. 7 Codi d'identificació

Per als fins previstos en aquest P.O.U.M., el codi d'identificació en els plànols, és el que hi ha grafiat en la llegenda.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

Art. 8 Competència

1. Corresponen a la Corporació Municipal les competències per al desenvolupament d'aquest planejament. El desenvolupament urbanístic derivat ve regulat a l'article 76 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El Municipi, en l'exercici de les seves competències procurarà la major col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
3. Les altres Administracions Públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes respecte dels quals tenen atribuïda competència.

Art. 9 Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. En tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on poder localitzar el 20% del sostre resultant destinat a ús d'habitatge, excepte en aquells polígons o sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, ja que per la seva tipologia no es consideren adequats per a aquesta finalitat.
2. Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:
 - en sòl urbà: sempre i quan en el planejament anterior que es revisa, els sòls inclosos en aquests polígons o sectors, es destinaven a usos diferents dels d'habitatges (activitat industrial, sòls no urbanitzable etc...) i en els que, el nou planejament admet aquest ús d'habitatge.
 - en el sòl urbanitzable: tots els sectors, siguin o no provinents d'un sòl ja qualificat anteriorment d'urbanitzable.
3. L'aprofitament urbanístic que s'obtingui en concepte de cessió segons els termes establerts en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública, i es comptabilitzarà dintre del 20% total esmentat anteriorment.
4. La construcció d'habitatges de protecció pública serà preferentment en règim de lloguer. Tota la promoció municipal es destinarà en la seva totalitat a lloguer.
5. Per facilitar la construcció d'habitatges de titularitat pública i atenent al tamany gran de les parcel·les contemplades en d'aquest POUM per destinar-les a aquest ús, es contempla la reducció del tamany mínim de parcel·la fins a 200 m² i admetre agrupacions de fins a 4 habitatges unifamiliars formant un conjunt indivís fins arribar a localitzar el 20% del sostre resultant destinat a ús d'habitatge però mantenint la densitat màxima atribuïda al sector així com la resta de paràmetres.

Art. 10 Respecte al P.O.U.M.

Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles

65 a 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els termes previstos en aquestes Normes urbanístiques. Llevat dels supòsits en que s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata.

Els Plans, Projectes o qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Planejament Municipal, no podran contenir determinacions contràries. Tampoc podran modificar-lo, ni tan sols a través de compensacions o redistribucions que no alterin en la seva globalitat les determinacions del Pla. En cap cas, podran establir-se regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que la indicada per a cada zona.

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en que, quan es redacti, el Programa d'actuació urbanística municipal del Pla ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.

Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar plans parcials, plans especials, plans de millora urbana, ordenances, catàlegs i normes complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora aquells plans derivats elaborats en desenvolupament del Pla general d'ordenació de Seva i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla.

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

Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

Art. 11 Plans Especials Urbanístics (P.E.U.)

1. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits a que fan referència l'article 67 en el apartat 1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i en particular per a l'execució dels elements dels Sistemes Generals i Complementaris de l'estructura general del territori, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Contindrà els documents següents:
 - a) Memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i oportunitat d'estudis complementaris.
 - b) Plans d'informació a escala adequada a la seva finalitat (en Sòl Urbà a escala no inferior a 1/2.000).
 - c) Plans d'ordenació a escala adequada a la seva finalitat (en Sòl Urbà a escala no inferior a 1/1.000).
 - d) Normes i/o Ordenances.
 - e) Estudi econòmic-financer.
 - f) Catàlegs que s'escaiguin.
 - g) La documentació mediambiental pertinent.
 - h) Altres documents que es consideren necessaris per a la justificació i desenvolupament dels estudis, plànols, normes i catàlegs.
- 3 Les operacions urbanístiques que incrementen les superfícies del sòl per a places públiques, zones esportives públiques i d'esbarjo, centres culturals i docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social es podran realitzar mitjançant la redacció de Plans Especials de Reforma Interior, sense modificar prèviament o simultàniament el planejament superior, ja que responen als objectius de descongestió i dotació d'equipaments i no podran donar lloc a augments d'edificabilitat zonal.
- 4 L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial
- 5 D'acord amb el que preveu l'article 67.1.e del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

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

Art. 12 Plans de millora urbana

1. En Sòl urbà no consolidat completaran el teixit urbà o bé acompliran operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització del subsòl o de sanejament de poblacions.
2. En Sòl urbà consolidat completarà o acabarà la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i regular la composició volumètrica i de façanes.

Si es té per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podem determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de que es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

Si es té per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats, han de regular la possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent. També han de regular l'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Si es té per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el P.O.U.M. requereixen la modificació d'aquest, previament o simultàniament, a excepció feta dels supòsits en que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Si es té per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

En els termes establerts per la legislació urbanística vigent, es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per a assolir els objectius previstos en els articles 67 i 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 13 Plans Parcials Urbanístics (P.P.)

1. En el Sòl Urbanitzable el planejament es desenvoluparà necessàriament a través de la confecció i aprovació de Plans Parcials Urbanístics els quals no podran modificar les previsions del planejament d'ordre superior.
2. En el Sòl Urbanitzable No Delimitat, el Pla Parcial que s'haurà de desenvolupar serà de delimitació, anomenant-se Pla Parcial de Delimitació (P .P. D.).

Art. 14 Àmbit territorial dels Plans Especials Urbanístics i Plans Parcials Urbanístics

1. Tenint en compte les toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents

elements de planejament que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:

- a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
- b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quan la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
- c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.

3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

Art. 15 Contingut dels Plans Parcials

Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació, estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal; precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.

La resta d'elements d'urbanització formaran part d'un projecte d'urbanització complementari que aprovarà l'Ajuntament sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la

legislació d'expropiació forçosa. La documentació del projectes d'urbanització complementaris ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al Programa d'actuació urbanística municipal, si el mateix ha esta aprovat i tramitat per l'Ajuntament.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Seva concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

Art. 16 Desenvolupament del planejament en Sòl Urbanitzable No Delimitat

- 1 Per al desenvolupament de les previsions d'aquest P.O.U.M. en Sòl Urbanitzable No Delimitat, l'Ajuntament podrà acudir a la iniciativa pública o privada.

Es requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Parcial de Delimitació segons el que estableix l'Art. 33.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 17. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

Les obres d'urbanització s'adaptaran a les determinacions de l'article 65.e del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.
 - 1.1. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures. La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques

del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

La pavimentació de les voreres es resoldrà: En Sant Miquel amb la utilització de panots de formigó gris o vermell segons els existents en les zones limítrofes. En el cas antic i urbanitzacions l'acabat serà amb pedra d'Alcover.

En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequats per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

Es vetllarà per reduir al màxim la superfície de sòl a impermeabilitzar, preveient-se els espais lliures com a zones per facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl i la utilització de paviments permeables per les voreres i les xarxes de camins interiors.

1.2. Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigua. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment i s'emprarà preferentment tuberies de polietilè de Baixa densitat. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de tuberies i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del

sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de tuberïes de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potència a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci. Es provocarà el mínim impacte ambiental.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà de la corresponent ordenança.

Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres.

En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

1.6. Arbrat i jardineria.

Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una

amplada mínima de 2,60 metres en el cas d'escossells de 1,00 metre, o de 2,80 metres en el cas d'escossells de 1,20 metres.

Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria.

Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de reg per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

Les actuacions de nova urbanització hauran de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge (mitjançant soterrament o protecció visual) de contenidors o altres equipaments que s'estimin necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Art. 18 Projectes d'urbanització

1. Les obres d'urbanització s'ajustaran a les determinacions de l'article 70 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
3. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.
4. Serà d'aplicació allò que estableix l'article 12 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 19 Medi ambient i protecció dels valors artístics, històrics, arqueològics i tradicionals

- 1 En tots els P.P.U. o P.E.U que es redactin hi hauran de constar totes les mesures necessàries que garantitzin la protecció ambiental o Paisatgista o de defensa del patrimoni historico-artístic, així com els mitjans assignats per realitzar-les. Per fer-ho es tindran com a Normes mínimes les contingudes en la legislació especial sobre la matèria, i a més s'adequaran a allò que estableix el catàleg annex.
- 2 Es tindran en compte les normes de protecció de béns culturals i naturals del Títol IX.
- 3 En desenvolupament del POUM i a fi efecte de concretar les mesures de protecció dels elements integrants del Catàleg definit per aquest POUM s'aprovarà un Pla Especial Urbanístic, que s'anomenarà Catàleg.
- 4 Per l'inclusió en el catàleg de bens culturals d'interès local es seguiran les determinacions de l'article 17 de la Llei 9/1993 de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català

CAPÍTOL TERCER. NORMES ESPECÍFIQUES PER ALS PLANS D'INICIATIVA PRIVADA

Art. 20 Promoció privada

Segons l'Article 96 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els particulars poden formular Plans especials Urbanístics, Plans de Millora Urbana i plans parcials urbanístics.

Art. 21 Contingut específic

- 1 Els Plans Parcials de promoció privada hauran de contenir, a més dels documents que amb caràcter general s'estableixin en aquestes Normes i les determinacions dels articles 58, 65 i 97 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tots els necessaris per garantir les obligacions mínimes següents:
 - a) Ordenació de l'edificació i de la urbanització de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al Municipi, amb ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a sistemes complementaris, vials, jardins urbans, espais lliures públics, equipaments, estacionaments i altres dotacions, en les proporcions exigides pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l' Ajuntament del que es tracti, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificabilitat corresponent al 10 % de l'aprofitament mig sectorial.
 - c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial, i comprèn:
 - c.1) El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria.
 - c.2) Sufragar les indemnitzacions procedents de l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del Pla Parcial.
 - c.3) Satisfer les despeses complementàries, com són honoraris de projecte, els drets d'administració i les despeses de formalització del Pla Parcial i dels projectes d'urbanització i reparcel·lació.
 - d) En cas que el sistema d'actuació triat sigui el de compensació abonar a l'apreciació de l'expropiació dels terrenys dels propietaris que no s'incorporin al sistema, quan la junta que constitueixin sigui la beneficiària de l'expropiació.
 - e) En cas que el sistema triat sigui el de cooperació, pagar les quantitats a compte de les despeses d'urbanització que exigeixi l'Administració del sistema, d'acord amb allò que disposa l'article 133.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 També s'hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació amb la urbanització contreguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevulla que sigui la relació jurídica que es proposi contraure per a l'alineació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguessin sols per objecte la conservació de les obres i dels serveis urbanístics.

Art. 22 Documentació dels Plans Parcial d'iniciativa privada

- 1 Els Plans Parcial redactats pels particulars hauran de contenir totes les determinacions i prescripcions a les quals s'ha fet referència en els articles anteriors desenvolupats en els documents esmentats en els articles 58 i 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. S'haurà de concretar en especial:
 - a) justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització.
 - b) Nom, cognom i adreça dels propietaris afectats.
 - c) Manera d'executar les obres d'urbanització, i previsió sobre la seva conservació futura.
 - d) Compromisos a contraure entre l'Ajuntament i l'urbanitzador, i entre aquest i els futurs propietaris dels solars.
 - e) Garantia de l'exacte compliment dels compromisos citats.
 - f) Mitjans econòmics de tota mena.
- 2 Els propietaris de Sòl Urbanitzable Delimitat objecte d'un Pla Parcial de promoció privada, estan obligats, com a mínim, a les cessions i càrregues d'urbanització que s'estableixin amb caràcter general amb aquests sòls.

Art. 23 Condicions mínimes de l'acord aprovatori

Prèviament a l'aprovació dels Plans Parcial s'hauran de formalitzar els compromisos expressats en l'article anterior sobre execució i conservació de la urbanització, i les garanties reals i obligacions per assegurar-ne el compliment.

Art. 24 Contingut del Pla Parcial

Els Plans Parcial d'iniciativa privada contindran a més de que preveu l'Article 65 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els compromisos següents:

- 1 Que no es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni un document públic, translatiu del domini en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'obtingui la llicència de parcel·lació.
- 2 Que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la junta de compensació o conservació, que s'escaigui, i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
- 3 Que el promotor haurà de consignar en la documentació del Pla, a més de les determinacions previstes en la legislació vigent, justificació de la seva potencial suficiència en relació a l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.

A més d'aquests compromisos el contingut del Pla Parcial s'ajustarà a allò que disposa l'Article 6 del Reglament de la Llei de la Protecció de la Legalitat Urbanística.

El promotor haurà de lliurar gratuïtament, en ple domini i lliure de càrregues, a l'Ajuntament, els terrenys destinats a Sistemes Locals i tots els altres que materialitzin la

cessió del 10 % del aprofitament urbanístic del sector, en el moment de l'aprovació del corresponent projecte de compensació previ a l'execució de les obres. (Article 45.1.a i 2)

Art. 25 Conseqüència del no acompliment de les obligacions concretes

- 1 El no acompliment per part del promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Ajuntament, segons l'entitat i transcendència del no acompliment, a l'adopció d'alguna o algunes de les mesures següents:
 - a) Imposició de sancions pecuniàries.
 - b) Realització de les garanties.
 - c) Suspensió dels efectes del Pla Parcial.
 - d) Subrogació de l'Ajuntament en l'execució, amb indemnització, en la quantia estricta segons la qualificació immediata anterior en l'aprovació del Pla, del valor del sòl i de l'obra útil realitzada.
- 2 L'Ajuntament també podrà expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial no acomplert, subjectes a allò que disposa l'article 104 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL QUART. DE L 'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT SECCIÓ I DISPOSICIONS COMUNES

Art. 26 Administració actuant

- 1 L'execució d'aquest Pla i els que s'aprovin durant el seu desenvolupament, els portarà a terme l'Ajuntament.
- 2 Les actuacions, obres i serveis que hagin de portar a terme altres organismes de l'Administració Pública, en les esferes de les seves respectives competències, per dotar-los de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris al territori d'aquest Pla, són operacions d'execució del mateix, o dels que en desenvolupament de les previsions generals s'aprovin.
- 3 L'Ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels bens afectats, quan cooperin en l'execució de les obres i serveis dels altres organismes de l'Administració Pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, conforme amb les previsions d'aquest P.O.U.M.

Art. 27 Societats d'economia mixta

- 1 Podran constituir-se societats d'economia mixta entre l'Ajuntament i les persones privades, o amb altres organismes de l'Administració Pública, per l'execució del P.O.U.M., o dels que durant el seu desenvolupament s'aprovin.
- 2 Per constituir-les es tindrà en compte allò que disposa el Reial Decret 1169/1978, de 2 de maig.

Art. 28 Concessions per a equipaments

- 1 En sòls destinats a equipaments comunitaris i qualsevol del seus elements que, d'acord amb el P.O.U.M. o plans per a desenvolupar-los, s'assignen com de titularitat pública, l'Ajuntament podrà atorgar concessions per a la construcció o explotació del corresponent equipament.
- 2 Un requisit previ al concurs per tal d'oferir la concessió, serà la redacció i exposició al públic d'una memòria justificativa de no assumptió i gestió per part de l'Administració Pública, així com el termini de durada previst, de manera que se'n garantitzi la comprensió i coneixement del públic.
- 3 Les concessions per equipaments no podran, en cap cas, tenir una durada superior a vint-i-cinc anys.

Art. 29 Execució de Sistemes Generals i Locals

- 1 Els terrenys qualificats per a Sistemes Generals o Locals, i tots els seus elements, podran ésser adquirits per l'Ajuntament mitjançant les cessions obligatòries imposades pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en defecte per expropiació forçosa.
- 2 En els supòsits en els quals fos d'aplicació allò que disposa el paràgraf anterior, podrà fer-ho per qualsevol altre títol jurídic.

- 3 El cost dels terrenys podrà repartir-se, si es procedent, entre els altres propietaris d'acord amb allò que disposa el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,, ja sigui a través de reparcel·lació o d'aplicació de contribucions especials.

Art. 30 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística (veure el capítol novè del títol quart), els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la modificació d'aquest Pla o pel programa d'actuació urbanística municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Altrament, el Pla manté vigents la delimitació de polígons d'actuació provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.

Art. 31 Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lindants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al Pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

Art. 32 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix

projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 33 Sistemes d'actuació

1. Els polígons d'actuació que es delimitin d'acord amb el que preveuen aquestes Normes urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
5. En les modalitats dels sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòries, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
6. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

7. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
8. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació municipal o pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat.

Art. 34 Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme., es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. El projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

Art. 35 Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les del Programa d'actuació urbanística municipal, en el cas que aquest estigui aprovat.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

Art. 36 Estudis d'impacte ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la

legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/98, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, així com el Reial Decret legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació d'impacte ambiental, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre.

Art. 37 Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients, segons estableix l'article 98 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.i l'article 8 del seu Reglament. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ SEGONA. ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 38 Conceptes bàsics

1. Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.

3. Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme .
- b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

4. Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en

sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, e com a conseqüència de la nova ordenació.

Art. 38 bis Sistema d'actuació

- 1 Per a l'execució d'aquest P.O.U.M. en Sòl Urbà, a través de polígons d'actuació, si fossin necessaris, es considera sistema preferent el de cooperació, sens perjudici de l'elecció que pugui efectuar l'Ajuntament, d'acord amb el que preveu l'Art.115 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 Les actuacions aïllades en Sòl Urbà s'executaran per mitjà de l'expropiació forçosa, llevat d'aquells casos en que la Llei correspongui la Cessió Obligatòria.
- 4 En el Títol Quart d'aquestes Normes s'estableix la reglamentació per aquesta mena de sòl.
- 5 En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 39 Divisió poligonal

1. Per executar el planejament en els sectors de reforma interior, si no estiguessin delimitats, es delimitaran els polígons o unitats d'actuació urbanística de conformitat amb l'Art. 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La delimitació dels polígons d'actuació es farà d'acord amb els Arts. 112 i 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Allò que disposa l'article anterior no impedeix que l'Ajuntament pugui realitzar actuacions aïllades en Sòl Urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en el P.O.U.M., o en un Pla Especial, i no calgui la distribució de les càrregues d'urbanització entre els propietaris del sector.
4. L'Ajuntament també podrà delimitar un polígon limitat a un Sistema General executable mitjançant expropiació forçosa. Quan els propietaris d'un sector o d'una zona, o d'un àmbit territorial determinat resultin especialment beneficiats per aquest Sistema General, l'Administració actuant delimitarà l'extensió compresa en el benefici, als efectes de repercussió sobre els propietaris beneficiats del cost de l'expropiació,

Art. 40 Contingut de la propietat en Sòl Urbà

1. Els propietaris de terrenys en aquests tipus de sòl, en aplicació dels Arts. 41 a 43 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estan subjectes a les càrregues següents:
 - a) Cedir els terrenys que estiguin destinats a jardins, places i centres docents i assistencials quan aquests sòls vinguin reservats pels plans en el marc d'una Unitat d'Actuació.
 - b) Cedir els terrenys destinats a carrers i vies.
 - c) Costejar les obres d'urbanització.
 - d) Edificar els solars dins del termini que el Pla assenyali.
 - e) La cessió del 10% de l'aprofitament, en sòl urbà no consolidat
- 2 La distribució equitativa de les càrregues es un principi bàsic contemplat en l'Article 7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant els mecanismes reparcel·lators corresponents.
- 3 La conservació de les obres d'urbanització dels sectors Montanya I, Montanya II, Serrabardina, Perafita, Hostal d'En Pinós i Can Garriga, corresponents a Plans Parcial ja desenvolupats, a causa del tamany d'aquestes actuacions, es farà a través d'Entitats de Conservació creades a l'efecte per a cada un dels sectors.

Art. 41 Transmissió de sòl de cessió obligatòria en el sistema de cooperació

- 1 Quan el Pla s'executi mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria previstos en el Pla segons la classe de sòl, es realitzarà quan hagi estat definitivament aprovat el projecte.
2. Cas que la reparcel·lació fos innecessària, per ésser equitativa la distribució dels beneficis i de les càrregues, la transmissió es produirà per la publicació de l'acord en el qual es declari que no es necessari.
- 3 Un cop acabada la urbanització serà rebuda per l'Ajuntament. El lliurament i percepció es faran constar en acta administrativa o notarial i, intervindran els representants de l'Ajuntament i de les Associacions Administratives de Propietaris que s'hagin constituït.
- 4 Quan en el sòl de cessió obligatòria existeixin edificacions, instal·lacions o ocupants, s'actuarà d'acord amb la Llei del Sòl i disposicions que ho tractin.

Art. 42 Parcel·lacions i reparcel·lacions

L' Administració col·laborarà en les parcel·lacions i reparcel·lacions en Sòl Urbà de la manera més eficaç, a fi d'aconseguir la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament, per tal que no es retardi l'execució dels plans com a conseqüència de dificultats en l'adjudicació d'aquest mecanisme.

SECCIÓ TERCERA ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 43 Sistema d'actuació

- 1 Per executar aquest P.O.U.M. en Sòl Urbanitzable Delimitat, a través de Plans Parcials d'iniciativa privada preferentment s'actuarà pel sistema de reparcel·lació per compensació d'acord amb l'article 115 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 En el Títol Cinquè d'aquestes s'estableix la reglamentació per aquesta classe de sòl.

Art. 44 Sistema d'expropiació

- 1 Quan el sistema d'actuació escollit per executar el Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Delimitat sigui el d'expropiació forçosa de Polígons , el preu del sòl es determinarà en funció del 90% de l'aprofitament mig de Sòl urbanitzable Delimitat. La valoració s'efectuarà amb subjecció a allò que disposa l'article 109 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 45 Divisió poligonal

- 1 La delimitació de polígons per executar el planejament en sòl Urbanitzable Delimitat es farà en el Pla Parcial Urbanístic i abarcarà, com a mínim, una unitat de zona.
- 2 L'àmbit territorial del Pla Parcial podrà coincidir amb un polígon o abarcar-ne diversos.
- 3 Els polígons hauran de tenir la superfície necessària perquè puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i distribuir-les equitativament entre els propietaris dels polígons, per tant, en la Memòria que s'adjunta al Pla Parcial, a més de justificar-se l'elecció de la divisió poligonal i el que es preveu en l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats

Art. 46 Contingut de la propietat

- 1 Els propietaris dels terrenys en aquests tipus de sòl estan subjectes a les càrregues següents:
 - a) Efectuar les cessions dels terrenys que es destinin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, zones esportives, públiques i d'esbarjo, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris d'acord amb l'article 44.c del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el 10 % de l'aprofitament mig del sector en què es trobi la finca. Aquesta cessió s'ha de fer en sòl edificable de cadascuna de les zones del sector d'acord amb el que determina l'article 45 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - c) Sufragar els costos d'urbanització i de la implantació dels serveis urbans, inclosa

la primera plantació d'arbres i enjardinament.

Els cost dels Plans Parcial i projectes d'urbanització complementari i de reparcel·lació.

d) Edificar els solars dins del termini que preveu el Pla.

- 2 S'estableix com a contingut de la Propietat en Sòl Urbanitzable Delimitat un aprofitament mig expressat en m2 de sostre edificable per m2 de sòl.

Art. 47 Sobre la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

La cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament mitjà d'un sector s'ha de fer en sòl edificable a cadascuna de les zones del sector prèvia ponderació segons els Arts. 36 i 37 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El 10 % de l'aprofitament mitjà d'un sector coincidirà amb el 10 % de sòl privat quan existeixi una única zonificació i no estiguin inclosos sistemes dins el sector, prèvia ponderació del valor assignable als terrenys destinats a la construcció de vivenda de protecció pública de conformitat a l'Art. 120.1.h del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 48 Transmissió de sòl de cessió obligatòria quan es segueix el sistema de reparcel·lació

- 1 La transmissió a l'Ajuntament de les obres d'urbanització realitzades es produirà quan s'hagi executat efectiva i del tot el Projecte d'Urbanització.
- 2 L' Ajuntament rebrà la urbanització un cop conclosa. El lliurament i percepció es faran constar en Acta Administrativa o Notarial, indistintament, i a l'Acte intervindran els representants de l'Ajuntament i els de la Junta de Compensació, i de conformitat amb l'article 70 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 49 Transmissió del sòl de cessió quan es segueix el sistema de cooperació

Quan el Pla s'executi mitjançant el sistema de cooperació, s'aplicarà el que l'article 41 disposa pel que fa a Sòl Urbà.

Art. 50 Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria en les promocions privades

- 1 En els plans de promoció privada en terrenys que pertanyin a un sol titular, o a diversos que actuïn de manera associativa o comunitària privada, la cessió del sòl destinat a vials, parcs i jardins públics i altres sistemes o equipaments que s'hagin de transferir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament, es farà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, si bé l'Administració podrà procedir a la seva ocupació de conformitat a l'Art. 150 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ QUARTA. ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT I EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 51 L'execució del planejament en Sòl Urbanitzable No Delimitat, ve regulada en el Títol Sisè d'aquestes Normes.

Art.52 L'execució del planejament en Sòl No Urbanitzable, es regula en el Títol Setè d'aquestes Normes.

CAPÍTOL CINQUÈ. DE LA VIGILÀNCIA DEL PLA

Art. 53 Vigilància del Pla

- 1 La vigilància del P.O.U.M. tendirà tant a defensar-lo per al manteniment de l'ordre urbanístic, sancionant si cal les infraccions, com a la direcció o adequació del planejament a la finalitat que persegueix, amb el propòsit de corregir les provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les estimades en un principi. Per això es realitzarà els estudis necessaris per mantenir al dia la informació per al seguiment del Pla. Quan no es pugui fer personalment, ja sigui per motius tècnics o econòmics, es cercarà l'assessorament i ajuda dels organismes competents, d'acord amb el que estableix la Legislació sobre Règim Local.

Art. 54 Vigilància defensiva

- 1 L'Ajuntament vetllarà perquè es realitzi tot el que disposa el planejament i l'ordenació urbanística.
- 2 S'adoptaran com a mesures defensives del Pla:
 - a) La suspensió de les obres o actes d'urbanització o edificació, la invalidesa de les actuacions contra el Pla, d'acord amb l'Art 197 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - b) La imposició de sancions, segons els Articles 211 i 212 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - c) Imposició de responsabilitat patrimonial dels infractors, segons l'Art. 213 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 L'Ajuntament recabarà dels organismes competents de l'Administració tota la informació i col·laboració necessàries per a l'acompliment d'allò que es disposa en aquest Pla d'Ordenació Municipal, i els que es realitzin en el seu desenvolupament, així com per a l'adopció de les mesures repressives necessàries.
- 4 La imposició de multes per infraccions urbanístiques generarà la posta en marxa, en cas de no pagament, del procediment executiu que s'aplicarà pel procediment d'urgència, i s'aplicarà al màxim cadascun dels recàrrecs legals.

CAPÍTOL SISÈ. DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 55 Actes subjectes a llicència municipal

D'acord amb l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, Estan subjectes a llicència:

- a) Les parcel·lacions urbanístiques.
- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
- h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.

1 Quan es demani llicència d'obres majors es presentaran els documents següents:

Documents generals:

- 1- Projecte bàsic visat per la propietat (3 Exemplars)
- 2- Projecte executiu visat i signat per la propietat (3 Exemplars)

- 3- Estudi bàsic de seguretat i salut PEM inferior a 180.300 € (3 Exemplars)
- 4- Estudi Complert de seguretat i salut PEM superior a 180.300 € (3 Exemplars)
- 5- Full assumeix Direcció Obra Arquitecte (Visat)
- 6- Full assumeix Direcció Obra Aparellador (Visat)
- 7- Full coordinador seguretat i salut (Visat)
- 8- Full responsable control de qualitat (Visat)
- 9- Fulls d'estadística signats tècnic i propietari (2 Exemplars)

Documents a incloure en el Projecte:

- 10- Plànol topogràfic del solar
- 11- Implantació de l'edifici en interior de solar en planta i seccions
- 12- Definició tanca solar a carrer segons normes del municipi
- 13- Definició tanques interiors del solar segons normes del municipi
- 14- Definició gràfica del sistema de sanejament
- 15- Definició gràfica de l'implantació del dipòsit d'aigua potable. (Ha de guardar les distàncies mínimes de separació a límits de finca), en el cas de que no estigui ubicat dins de l'edifici. En qualsevol cas, com a mínim un dels elements de la vivenda que tingui servei habitual s'alimentarà exclusivament d'aquest dipòsit, als efectes de facilitar la renovació de l'aigua.
- 16- Pressupost d'execució material

Els documents s'ajustaran als següents continguts:

- a) Projecte tècnic adient amb les operacions, obra i instal·lació, amb la precisió i abast suficients per valorar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
 - a.1 Memòria, en la qual es descriu l'operació, obra i instal·lació exposant-ne la finalitat i justificant la solució adoptada, subratllant l'acompliment d'aquestes Normes, Pla Parcial, Pla Especial i altres disposicions d'aplicació.
 - a.2 Plànols de situació i emplaçament a escales, respectivament, 1:1.000 i 1:2.000, ó excepcionalment, més reduïdes quan les mides del dibuix així ho exigeixi.
 - a.3 Plànols d'informació a escala 1:500, o excepcionalment més reduïda quan les mides del dibuix ho exigeixin, en els quals es relaciona l'obra projectada amb elements destacats que permetin localitzar fàcilment l'obra a realitzar. Cas que hi hagi Pla Parcial o Especial aprovats, es dibuixaran les línies que afecten l'emplaçament de l'obra, per comprovar si aquestes línies s'han tingut en compte en el Projecte.
 - a.4 Plànols representatius del que es pretén realitzar, a escala no inferior a escala 1:100, o excepcionalment més reduïda si les mides del dibuix així ho exigeix.

Quan l'operació, obra o instal·lació, no requereixi per la seva naturalesa l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'expressa en aquest article, o l'esmentada naturalesa o les circumstàncies d'allò que es sol·licita

no permeti o no justifiqui la redacció del Projecte amb l'expressat contingut, o amb les precisions d'escala establertes, s'aplicarà a la memòria la raó del contingut que es dona al Projecte, amb una definició clara de l'estat d'origen i el que es preveu realitzar.

- b) Dades registrals i fotocòpia de l'últim rebut de Contribució Urbana de la finca amb indicació de l'obra, instal·lacions i operacions que s'estableixen en els articles següents.
- 2 El que disposa aquest article no és aplicable a les obres menors que es regularan per allò que s'estableix en l'Article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i l'Article 45 d'aquestes Normes.

Art. 56 Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència:
 - a. Llicència d'obres majors.
 - b. Llicència d'obres menors.
 - b. Llicència d'enderroc.
 - c. Llicència de parcel·lació.
 - d. Llicència de primera utilització.
 - e. Llicència de modificació d'ús.
 - f. Llicència d'ocupació de la via pública.
 - f. Llicència d'obres de qual.
 - g. Llicència per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.
 - h. Llicència ambiental. (Abans de l'inici de les obres s'ha de disposar d'informe de compatibilitat urbanística o llicència ambiental).
2. Aquest llistat no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 3/1998 i normativa de desenvolupament). Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Art. 57 Llicències d'obres menors

- 1 Les sol·licituds de llicència d'obres menors descrites en els paràgrafs 2, 3, 5, 6 i 7 d'aquest article disposaran de la documentació segons les claus següents:
 - A) Imprès oficial corresponent on s'aplicarà l'extensió, situació i pressupost de les obres a fer i nomenament del Contractista que les executarà, amb el número de llicència fiscal i acceptació d'encàrrec.
 - B) S'hi inclourà un croquis esquemàtic.
 - C) El nomenament d'un tècnic director i responsable de l'obra. Aquest tècnic haurà de signar els croquis.
 - D) Projecte i nomenament de tècnics directors, degudament visats pel Col·legi Professional corresponent.

- 2 Tindran condició d'obres menors en la via pública les següents:
 - a) Construcció o reparació de guals, així com suprimir-los (A).
 - b) Construcció de barraques o quioscs desmuntables per a exposició i venda (A).
 - c) Col·locació de rètols, senyeres i anuncis lluminosos, amb expressió exacta de les característiques cromàtiques (A).
 - d) Col·locació de peus drets (A).
 - e) Col·locació de tendals en façana de planta baixa (A)
 - f) Col·locació de marquesines per als comerços (A) (B) (C). Si sobrepassen l'ocupació de l'edificació.
 - g) Tala d'arbres amb llicència condicionada a replantar-los
 - h) Ocupació de via pública amb tanca provisional doble (A)
- 3 Tindran la consideració d'obres de reparació, modificació o millora d'edificis les següents:
 - a) Obres interiors o instal·lacions a locals, sempre que no suposin una modificació de l'estructura, i millorin les condicions higièniques:
 - Fins a 25 m² (A)
 - De 25 m² a 100 m² (A) (B) (C)
 - Més de 100 m² (A) (D)
 - b) Modificació de la distribució interior dels habitatges sense afectar l'estructura:
 - Fins a 25 m² (A)
 - De 25 m² a 75 m² (A) (B) (C)
 - Més de 75 m² (A) (D)
 - c) Renovació de terrat i teulades o elements auxiliars, instal·lacions sense modificar l'estructura (A).
 - d) Reparació de terrats i teulades, amb modificació solament de l'estructura del terrat (A) (B) (C)
 - e) Pintat, estucat i reparació de façanes en edificis que no siguin d'interès historic-artístic, amb expressió de les característiques cromàtiques (A).
 - f) Col·locació de portes i persianes a forats existents (A)
 - g) Col·locació de reixes, baranes i vidrieres (A)
 - h) Construcció, reparació o substitució de canonades instal·lacions de desguàs i clavegueres (A)
 - i) Construcció de pous i fosses sèptiques (A) (B) (C)
 - j) Modificació de balcons, repises, o elements en voladís (A) (B) (C)
 - k) Execució o modificació d'obertures exteriors que no afectin elements estructurals (A) (B) (C)
 - l) Construcció d'altells a locals existents que s'avinguin a les condicions de:

- h menor de 2,20 m. (A) (B) (C)
- q menors de 200 kg/m² (A) (B) (C)
- ll) Construcció o modificació d'aparadors, sense que afectin als elements estructurals (A)
- m) Enderrocs d'edificis inferiors a 50 m², i d'una sola planta (A) (B) (C)
- n) Ampliació d'habitatge existent - Fins a 25 m² (A) (B) (C)
 - De 25 m² a 50 m² (A) (D)
- 4 Tindran la consideració d'obres auxiliars de la construcció les següents:
 - a) Construcció, instal·lacions de tanques de precaució d'obres (A)
 - b) Construcció de ponts, bastides i similars (A)
 - c) Apuntament de façanes (A) (C)
- 5 Tindran la consideració d'obres en solars i patis les següents:
 - a) Instal·lacions de tanques definitives:
 - Solars (A)
 - Patis i jardins a la Ciutat Jardí (A) (B) (C)
 - b) Rebaixos, explanacions, paviments, excavacions i terraplens sense edificació posterior, sempre que no es produeixin variacions de més d'un metre (o menys) a la cota natural dels terrenys (A)
 - c) Construcció de cobertes provisionals:
 - Fins a 25 m² (A) (B)
 - Més de 25 m² (A) (B) (C)
 - d) Construcció de murs de contenció:
 - Fins a 1 metre (A)
 - De 1 a 2 metres (A) (B) (C)
 - De més de 2 metres (A) (D)
- 6 Tindran la consideració d'obres a Sòl No Urbanitzable- Zones Rurals:
 - a) Tala d'arbres. Presentació del permís d'Icona amb la corresponent sol·licitud de llicència.
 - b) Construcció de coberts agrícoles:
 - 25- m² (A) (6) (si es amb biguetes i forjats (A) (B)
 - De 25 a 50 m² (A) (D) (si son provisionals) (A) (B) (C) c) Instal·lació de particions de finques (A) (6)
 - c) Rebaixos, explanacions, excavacions i terraplens (A) (D) e) Millora o ampliació de camins rurals (A) (B) (C)
 - e) Instal·lacions per explotació de graveres (A) (D) (obra major)

- 7 Obertura de bars, frankfurts o similars (B) (C)
 - a) Tots els locals hauran d'ésser sector d'incendis de 60 minuts de resistència al foc.

Art. 58 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 dirigir-los.
- 2 Amb la sol·licitud de llicència s'adjuntaran els documents següents:
 - a) Plànols 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 la seva coordinació, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
 - d) Document acreditatiu que el peticionari assumeix l'obligació que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.
 - e) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en la obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l' Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquests elements si no es mantenen en el projecte de reconstrucció, s'han de cedir a l'Ajuntament per obres de rehabilitació.
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) Compromís de deixar en condicions d'ornat públic les parets mitgeres que resultessin al descobert per causa de l'enderroc.

Art. 59 Llicències de parcel·lació

- 1 A més d'allò que preveu l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació s'expressarà:
 - a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació.
 - b) Característiques de la parcel·lació pretesa, indicant les superfícies de les parcel·les i la localització.
- 2 El projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim, pels documents següents:
 - a) Memòria, en la qual es descriu la finca a parcel·lar, es justifica jurídica i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriuen les parcel·les resultants.
 - b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a les quals es refereix la

parcel·lació.

- c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2.000, o excepcionalment més reduïdes si les mides del dibuix ho exigeix.
- d) Plànol d'informació, a la mateixa escala on es reflecteixin les determinacions gràfiques dels plans que afecten la finca que es parcel·la.
- e) Plànol de parcel·lació, a escala 1:200

Art. 60 Llicències per a edificis de caràcter històric, tradicional o típic

- 1 Quan la sol·licitud de la llicència es refereix a enderroc o reparació, reforma o ampliació d'edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'edifici o construcció que formi part d'un grup o conjunt que tingui aquest caràcter, expressarà, a més de les circumstàncies de l'Article 58, les següents:
 - a) Si l'edifici, la construcció, grup o conjunt, està inclòs en el Catàleg previst en l'Article 46 del D.L., 1/1990, o resulta afectat per un Pla Especial per a la protecció i ordenació de recintes i conjunts artístics o per Plans o Normes d'altres Organismes de l'Administració Pública competents en la matèria.
 - b) Destí de la finca, o, el que se li vulgui donar, un cop enderrocada, reforçada, reparada o ampliada.
- 2 Amb la sol·licitud de llicències es presentaran a més dels documents que indica l'Article 46 i els que amb caràcter general s'exigeixin donada l'índole de l'obra, els següents:
 - a) Memòria, en la qual es descriu l'obra a realitzar i es justifiqui.
 - b) Autorització de l'Organisme competent en matèria de patrimoni historico-artístic, quan per la naturalesa de l'edifici, construcció ó del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques sobre la matèria.
 - c) Plànols i fotografies representatius de l'estat actual de l'edificació i dels seus elements a conservar o cedir a l'ajuntament.
 - d) Fotografies que mostrin, des de diferents perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.
 - e) Modificacions a introduir en el cas de rehabilitació

Art. 61 Altres actes subjectes a llicència. Plànols d'informació

Quan es sol·licita la llicència per a qualsevol dels actes previstos en l'Article 55, els plànols d'informació que s'hi adjunten reflectiran les determinacions exigides en l'apartat 2 a.3 d'aquest article.

Art. 62 Procediment per atorgar les llicències

- 1 El procediment per atorgar les llicències s'ajustarà en allò que disposa la legislació de Règim Local.
- 2 En el tràmit per a la concessió de la llicència s'haurà d'informar preceptivament sobre la incidència que té sobre el medi ambient i l'entorn. L'Ajuntament sol·licitarà

assessorament dels Organismes competents quan calgui.

- 3 Els actes de concessió de llicències, a més de notificar-los als sol·licitants i a les persones que compareguin en el procediment, es publicaran en el butlletí o gaseta d'informació municipal i en el plafó d'edictes de l'Ajuntament tot indicant les dades següents:
 - a) Nom, domicili i peticionari de la llicència.
 - b) Situació de la finca
 - c) Índole de l'operació o instal·lació autoritzada amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que es creguin procedents).
- 4 L'Ajuntament publicarà anualment la relació de llicències que han estat sol·licitades i que no han estat atorgades expressament. En aquesta relació s'indicarà el que es disposa en els apartats b) i c) de l'article anterior.

Art. 63 Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans, previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.
2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini màxim d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial. La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. i article 6 del seu Reglament.
4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.
5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

Art. 64 Contingut de les llicències

- 1 Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i respecte a condicions estètiques, higièniques, sobre medi ambient o d'altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència.
- 2 El promotor, l'empresari, el tècnic director de les obres no podran justificar les vulneracions de l'ordenament jurídic urbanístic en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. Podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè informi aspectes que hi tinguin relació i que no hagin quedat especificats en la llicència, en un termini de 15 dies.

Art. 65 Condicions de l'atorgament

Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposa aquestes Normes respecte a la classe de sòl i destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes i de conformitats Arts. 179 a 182 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 66 Llicència condicionada a completar la urbanització

- 1 Per atorgar la llicència d'edificació caldrà que la parcel·la reuneixi els requisits d'urbanització següents: accés rodat, fer la vorada, paviment de calçada i voreres, jardineria i arbrat, xarxa elèctrica i d'abastament d'aigua, regatge i d'incendis, enllumenat públic i xarxa de sanejament.
- 2 No obstant això, s'atorgarà la llicència condicionada a l'acabament de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi dels tres mesos a partir de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics, dipositats a la Caixa General de Dipòsits, o en la de l'Ajuntament, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Aquestes condicions seran anotades en el Registre de la Propietat d'acord amb allò que disposa la legislació vigent.
- 3 Mentre no es constitueixi la garantia i es presenti al Registre de la Propietat per anotar-la, la llicència no tindrà eficàcia.

Art. 67 Edificació en Sòl Urbanitzable

Per l'edificació en sòl urbanitzable es requerirà la prèvia aprovació del respectiu Pla Parcial Urbanístic, del instrument de reparcel·lació o d'expropiació i l'execució de l'urbanització

Art. 68 Llicències en Sòl No Urbanitzable

- 1 Per edificar, noves construccions, en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb el que disposa aquest P.O.U.M. en el Títol Setè, serà condició indispensable que l'Ajuntament recabi autorització de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb el que disposen els Articles 47 a 51 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 Abans d'iniciar-se les obres i en el cas que la llicència imposi la condició de la Indivisiilitat de la Finca o l'esgotament del seu aprofitament urbanístic, aquestes condicions hauran d'inscriure's en el Registre de la Propietat mitjançant anotació marginal.

Art. 69 Caducitat

Les llicències preveuen un termini per a començar les obres i altres per acabar-les. La

caducitat es produeix per incompliment d'aquestes terminis, d'acord amb el que disposa l'article 181 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Es podran sol·licitar pròrrogues d'aquests terminis abans de dos o cinc mesos de l'acabament dels previstos per al començament i per l'acabament de les obres, respectivament. En aquest cas s'entén que la pròrroga queda concedida per la meitat del termini que es tracti o el que atorgui l'ajuntament en casos especials.

Art. 70 Revisió de l'acte tàcit de legalització d'obres

Sempre que no hagin transcorregut més de sis anys des del total acabament de les obres realitzades sense llicència o sense ajustar-se a les condicions assenyalades en aquesta es procedirà d'acord amb allò que estableixen els articles 179 a 201 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 71 Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

1 Qualsevol intervenció o actuació sobre el territori de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les Normes del P.O.U.M., d'acord amb el que disposa l'Art. 53 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'autorització d'usos i obres de caràcter provisional requereix l'informe previ favorable de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

- 2 A fi que es puguin autoritzar usos i obres no previstos en el Pla hauran de concórrer els requisits següents:
- a) Tenir caràcter provisional i no naturalesa o financiació permanent.
 - b) No dificultar l'execució del P.O.U.M. o els que en el seu desenvolupament s'aprovi.
 - c) L'autorització prevista en els apartats anteriors s'atorgarà a precari. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant de l'autorització acordi revocar-la.
 - d) El peticionari de llicència provisional, haurà de presentar garantia sobre la conservació de les condicions ambientals i ecològiques del territori sobre el qual actuï així com tornar-lo a l'estat primitiu quan cesi l'activitat.
- 3 No es podran iniciar les obres o usos sense formalitzar prèviament en document públic, que s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització i la naturalesa, en totes i cadascuna de les condicions exigides, així com el caràcter no indemnitzable de la revocació de la llicència i de la cessió, demolició dels usos i obres, garanties de conservació, tornar-lo a l'estat primitiu.
- 4 Les despeses de formalització del document públic i de l'accés registral aniran a càrrec de l'autoritzat.

Art. 72 Denegació de llicència motivada per la protecció del medi ambient

1 L'Ajuntament denegarà la llicència que habiliti per a l'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat a desenvolupar o la disposició de l'edificació o

instal·lacions, o els efectes que generin sobre l'entorn, produeixin conseqüències perjudicials o molestes per al medi ambient, tal com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o d'incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

Art. 73 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

Art. 74 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Obres prohibides i obres autoritzables:

- a. Obres prohibides:
 - obres de consolidació
 - obres d'augment de volum
 - obres de modernització
 - obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
- b. Obres autoritzables:
 - amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i 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.
- c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret

1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre i quan l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 75 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

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

Art. 76 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables:

S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana, etc.).

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla d'ordenació urbanística

municipal, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 77 Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors. No obstant, es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del Capítol Primer del Títol III de les presents Normes urbanístiques.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Art. 78 Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 79 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament Parcial, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.
3. Seran d'aplicació els articles 95 a 111 del Reglament Parcial del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

TÍTOL SEGON
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 80 Funció i contingut social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Art. 81 Exercici del dret de la propietat del sòl

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article .

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme..

5. El subsòl, de conformitat a l'article 39 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

CAPÍTOL PRIMER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Art. 82 Classificació del sòl

- 1 A efectes d'aplicació d'aquest Pla el sòl del Terme Municipal es classifica en:
 - A- *Sòl urbà*
 - B- *Sòl urbanitzable delimitat*
 - C- *Sòl urbanitzable no delimitat*
 - D- *Sòl no urbanitzable.*
- 2 La conversió del Sòl Urbanitzable Delimitat en Sòl Urbà es produirà per l'execució del corresponent Pla Parcial Urbanístic a mida que es realitzin els elements d'urbanització exigits.
- 3 El Sòl Urbanitzable No Delimitat es convertirà en delimitat mitjançant la redacció d'un Pla Parcial de Delimitació.
- 4 L' Ajuntament mantindrà actualitzat el plànol referent a la classificació inicial de Sòl a mida que es vagin acomplint els pressupostos de l'apartat anterior.
- 5 La delimitació de cadascuna de les classes de sòl es grafiada en els plànols A, B, C, D, E i F.

Art. 83 Determinació del destí del sòl segons la seva classificació

- 1 En el Sòl Urbà el Pla precisa l'ordenació física en forma pormenoritzada, tal com preveu la Llei, a través de la delimitació de sòls segons la destinació per a:
 - a) Xarxa viària
 - b) Parcs i jardins públics
 - c) Equipaments i dotacions d'interès públic i social
 - d) Serveis tècnics
 - e) Sòls privats edificables
 - f) Edificis catalogats o conjunts d'interès arquitectònic.

Aquestes determinacions físiques es representen en els plànols a escala 1:1.000 i la seva definició es regula en el Títol Tercer en allò que fa referència a sistemes, i en els Títols Quart, Cinquè i Sisè per a cada classe de sòl.

- 2 En sòl Urbanitzable Delimitat el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els Sistemes Generals), establint a través de la qualificació urbanística en zones la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició pormenoritzada del sòl per als destins en l'apartat anterior, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial, de conformitat amb aquestes Normes, amb el Reglament de Planejament i l'Annex. Excepcionalment s'indica en els plànols la ubicació de determinats Sistemes Locals.

- 3 En Sòl Urbanitzable No Delimitat el Pla estableix els usos incompatibles, les característiques tècniques, tals com les intensitats d'ús i els estàndards d'urbanització i les magnituds mínimes de cada actuació.
- 4 El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els Articles 47 a 51 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL SEGON. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 84 Determinació de l'estructura orgànica del territori. Sistemes Generals

- 1 L'estructura general i orgànica del territori està integrada pels elements següents:
 - a) Sistema general de comunicacions (Clau A).
 - b) Servei tècnic d'abastament d'aigua, desguàs, energia elèctrica i altres (Clau B).
 - c) Espais lliures destinats a parcs urbans, àrees d'esbarjo i altres espais verds (Clau C).
 - d) Equipaments i dotacions comunitàries (Clau D).
 - e) Parcs naturals (Clau E).
- 2 Tenen com a objectiu assentar les bases territorials per a la prestació de serveis d'interès general, assegurant-ne el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
- 3 Llevat dels supòsits expressament previstos en aquestes Normes, l'alteració d'algun dels sistemes o les modificacions en la intensitat dels usos exigirà la revisió del P.O.U.M.

Art. 85 Complementació de l'estructura orgànica del territori. Sistemes Locals

- 1 L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell local pels següents elements determinants del procés urbà.
 - a) Espais lliures públics, jardins i àrees d'esbarjo infantil.
 - b) Sistema viari local.
 - c) Dotacions i equipaments comunitaris.
- 2 Tenen com a àmbit de servei directe el del sector en el qual s'enquadren, prolongant a nivell del Pla Parcial Especial, els objectius dels Sistemes Generals.
- 3 La precisió d'aquests elements regulats en detall per aquestes Normes es posposa al moment del desenvolupament de cada sector a través de Plans Parcials o Especials.

Art. 86 Ordenació dels sistemes en Sòl Urbanitzable

- 1 Els Plans Parcials que desenvolupen els sistemes del P.O.U.M. grafiats en Sòl Urbanitzable es redactaran segons el que preveu l'article 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 Quan en el P.O.U.M. hi hagi grafiada la situació dels parcs i jardins urbans locals, aquesta té caràcter indicatiu. El desenvolupament del Pla Parcial podrà alterar, justificadament, la seva localització.

Art. 87 Titularitat i afectació del sòl

El sòl que el Pla afecta a Sistemes Generals queda vinculat en aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera un cop adquirit el sòl per l' Ajuntament per qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que procedeixi la Llei. Mentre no s'efectuï l'esmentada adquisició continuarà la propietat privada, però destinada al servei assenyalat.

La distinció entre Sistemes Generals i Locals s'estableix únicament a efectes de diferenciar el seu àmbit de servei més general o parcial sense que en cap cas suposi un diferent règim d'obtenció dels terrenys.

Art. 88 Mutació del destí dels Sistemes Generals

La mutació requerirà la revisió o modificació del Pla llevat del supòsit de l'Article 107.

CAPÍTOL TERCER. DIVISIÓ DEL SÒL EN ZONES SEGONS LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 89 Divisió del sòl en zones

- 1 El Pla divideix el Sòl Urbà i l'Urbanitzable en distintes zones amb la finalitat d'orientar el procés d'urbanització i d'edificació.
- 2 S'entén per l'extensió de sòl, continua o discontinua, sotmesa a un règim urbanístic uniforme, i en la qual els particulars, dintre dels límits i acomplint els deures legalment establerts, podran exercir les seves facultats dominicals, sempre que no existeixin raons d'interès general que aconsellin una actuació pública.
- 3 El desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Delimitat a través dels Plans Parciais de Delimitació podrà adoptar l'aplicació dels conceptes de zona.

Art. 90 Unitat de zona

S'entén per unitat de zona aquella superfície homogèniament qualificada per aquest P.O.U.M. delimitada per sòls de distinta qualificació urbanística.

Art. 91 Àrea de referència d'unitat de zona

- 1 L'àrea de referència d'una unitat de zona és la superfície que individualitza el mínim polígon d'actuació urbanística. Serveis de base per al càlcul, quan pertoqui, del sòl destinat a Sistemes Locals i per al del sostre edificable, a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. Delimita també la superfície a la qual, un cop deduït el sòl destinat a Sistemes Locals, s'hi aplica l'índex d'edificabilitat net.
- 2 Delimiten l'àrea de referència de qualsevol unitat de zona les línies de separació fixades en els plànols entre sòls de distinta qualificació.
- 3 La superfície de l'àrea de referència inclou tots els vials que no constitueixen límits de la unitat de zona i fins a l'eix en els trams de vial que constitueixen límit de tal unitat.

Art. 92 Divisió en sectors

- 1 En Sòl Urbanitzable Delimitat, el P.O.U.M. divideix el desenvolupament en sectors diferenciats. Cada sector es desenvoluparà necessàriament a través d'un únic Pla Parcial.
- 2 El sector comprèn normalment una unitat de zona més, si s'escau, els sistemes generals inclosos en el sector de desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat, d'acord amb el que hi ha grafiat en els plànols d'ordenació.
- 3 En Sòl Urbà, el sector comprèn l'àrea limitada en els plànols d'ordenació que s'ha de desenvolupar necessàriament per un Pla Especial.

Art. 93 Àrea de referència d'un sector de planejament

- 1 L'àrea de referència d'un sector és la superfície que individualitza la zona compresa en el sector, excloent-ne per tant la superfície dels Sistemes Generals que hi són inclosos.

Serveis de base per al càlcul, si s'escau, del sòl destinat a Sistemes Locals i per al del sostre edificable, a través de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. Delimita també la superfície a la qual, una vegada deduït el sòl destinat a Sistemes Generals, s'aplica l'índex d'edificabilitat net.

SECCIÓ SEGONA. PROPORCIONALITAT DE LES ZONES I LES RESERVES DE SÒL PER A SISTEMES GENERALS

Art. 94 Estàndards

- 1 En els Plans Parcials i Plans Especials de Reforma Interior la superfície total dels terrenys que s'adscriu a Sistemes Locals de cada zona vindrà determinada pels estàndards específics d'aquestes Normes. L'edificació privada s'haurà d'ordenar de manera que deixi lliures els terrenys necessaris per a la creació d'aquests sistemes segons la distribució més adient amb els objectius públics.
- 2 Qualsevol reducció dels estàndards d'urbanització per a Sistemes Locals o quantia de les cessions comportaria la reducció corresponent dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en que s'hagin alterat els respectius estàndards.

Art. 95 Conceptes sobre edificabilitat

A efectes d'edificabilitat i d'estàndards d'urbanització per a Sistemes Locals es defineixen els conceptes següents:

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal

Totes les zones en Sòl Urbanitzable estan subjectes a límits màxims d'edificabilitat, expressats en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl referits a l'àrea de referència de cada unitat de zona. L'índex d'edificabilitat zonal o brut fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona.

b) Superfície de sostre edificable

En cada unitat de zona, la superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies, cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i de pis i siguin de potencial edificació privada.

c) Densitat bruta o zonal d'habitatges

La densitat d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es poden construir en cada àrea de referència.

d) Distribució del sòl públic entre els diferents sistemes complementaris

La superfície de sòl que s'hagi de destinar a cada un dels sistemes complementaris es fixa en percentatge sobre l'àrea de referència de cada unitat de zona. Els valors que estableixen en funció de l'edificabilitat de les zones en base als estàndards mínims fixats en l'Article 65 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i per aquestes Normes, en quantificació dels que la Llei no fixa expressament per a dotacions religioses, assistencials, sanitàries i demés serveis d'interès públic i social en relació amb les necessitats constatades en el Municipi i Que abarca la regulació d'aquest P.O.U.M.

e) Superfície de sòl per a usos privats

La superfície de sòl per a usos privats es determina en relació a l'àrea de referència de cada sector. Aquest sòl resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència del sector els espais destinats a sistemes complementaris o locals.

El sòl per a usos privats inclou el conjunt de sòls privats edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa segons el tipus d'ordenació de cada zona.

f) Envoltent màxima d'edificació

L'Envoltent màxima d'edificació és la resultant dels valors que adquireixen de manera interdependent, els reguladors de façanes, alçades i profunditats, en cada tipus d'ordenació.

g) Índex d'edificabilitat net

L'Índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterrani, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

L'edificabilitat permesa per sobre de la planta soterrani no superarà, en cap cas, en els terrenys amb pendent la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

h) Intensitat d'edificació per parcel·la

És la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividit per metres quadrats de parcel·la.

i) Índex d'edificabilitat o intensitat d'edificació complementària

L'índex d'edificabilitat o intensitat d'edificació complementaris defineixen l'edificabilitat destinada exclusivament a usos comercials, oficines i altres, en determinades zones, s'addiciona a l'edificabilitat o a la intensitat d'edificació per parcel·la.

SECCIÓ TERCERA. TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 96 Disposicions comunes per a tots els tipus d'ordenació

- 1 L'ordenació física de les zones, segons la distribució d'espais lliures i dotacions respecte de l'edificabilitat privada i els vials es regula en aquestes Normes específicament per a cada zona a través del tipus d'ordenació següents:
 - a) Edificació segons alineació de vial: correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial i les condicions d'edificació del qual es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'altura reguladora, mesurada normalment, en funció de l'amplada del vial.
 - b) Edificabilitat aïllada: correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i tamany de les parcel·les i les condicions d'edificació de la qual es regulen bàsicament a través d'una densitat d'habitatges màxim, una alçada màxima, un índex d'intensitat d'edificació, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies als límits de parcel·la.
 - c) Volumètrica específica: correspon a les ordenacions de l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat zonal, un percentatge màxim d'ocupació i una altura màxima i una densitat d'habitatges es disposa de manera concreta per a cada sector, a través de la comissió de volums del Pla Parcial o Especial.
- 2 Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de manera conjunta i independent, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. No obstant això, les envoltants d'edificació no són obligatòries fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de primera planta ni en les ampliacions. Els paràmetres es mesuren en valors absoluts o relatius, ja siguin de caràcter geomètric o aritmètic i determinen les "condicions d'edificació".
- 3 En les Normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus d'ordenació que han o es poden aplicar a cada un i els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Art. 97 Aquest P.O.U.M. ordena el territori en les zones següents:

- 1 En Sòl Urbà
 - Nucli Antic (Clau 1)
 - Ordenació en illa (Clau 2)
 - Edificació per volumètrica específica (Clau 3)
 - Ciutat jardí (Clau 4)
 - Indústria (Clau 5)
 - Verd privat protegit (Clau 6)
 - Nucli "La Serreta" (Clau 7)
 - Protecció del Patrimoni Arquitectònic (Clau 8)
- 2 En Sòl Urbanitzable Delimitat
 - Desenvolupament Residencial Unifamiliar (Clau 11)

Desenvolupament Industrial (Clau 12)

3 En Sòl Urbanitzable No Delimitat

Desenvolupament Residencial Opcional (Clau 16)

Desenvolupament Industrial Opcional (Clau 17)

4 En Sol No Urbanitzable

Agrícola Permanent (Clau 20)

Forestal (Clau 21)

Servitud i Protecció (Clau 22)

Lliure Permanent (Clau 23)

Activitats extractives (Clau 24)

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS D'ÚS

Art. 98 Àmbit

- 1 Els Plans Parcials o Especials que desenvolupen aquest Pla General, detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector, fent més estrictes les previsions a complir per localitzar-les, raonant els criteris en els quals es recolzi la decisió.
- 2 Atesa la repercussió urbana, el Pla regula de manera particular, l'ús industrial, l'ús d'estacionament i aparcament i les activitats extractives.

Art. 99 En relació a la zonificació

- 1 Per tal d'adequar a cada sector el sòl i a la finalitat de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- 2 Es consideren prohibits tots els usos no compresos en la qualificació de permesos.

Art.100 En relació a la funció

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

- 1 **Habitatge:** són els referents a allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar, plurifamiliar i rural.

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

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

Degut a la baixa tradició d'habitatges plurifamiliars en el Municipi i encara que el sector permeti dins dels usos admesos el de l'habitatge plurifamiliar, la seva construcció quedarà supeditada a l'aprovació prèvia per l'Ajuntament, i s'haurà de justificar que aquesta tipologia no afecti negativament a l'entorn edificat i garantir aparcament dins del propi edifici.

S'entén per ús d'habitatge rural, l'habitatge unifamiliar aïllat emplaçat en el medi rural, en l'estructura i edificis annexos o auxiliars de qual es reflecteix el preferent caràcter agrari de les activitats dels seus habitants.

L'ús d'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels, ni cap ús subsumible en l'ús hotelier, tal com es defineix en el paràgraf següent.

- 2 **Hotelier:** l'ús hotelier correspon als edificis que es destinen a allotjament temporal per a transeünts com hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots els establiments d'hostal.
- 3 **Comercial:** l'ús comercial comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.
- 4 **Magatzems:** l'ús de magatzems comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major.
- 5 **Comercial concentrat:** l'ús comercial concentrat, compren les grans instal·lacions

integrades de comerç, com cash and carry, hipermercats, grans magatzems al detall.

- 6 **Oficines:** l'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
- 7 **Sanitari:** l'ús sanitari comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i, en general, les relacionades amb la sanitat i la higiene i assistència sanitària.
- 8 **Assistencial:** l'ús assistencial comprèn les activitats destinades a l'allotjament col·lectiu amb finalitat social: orfenats, asil d'ancians, residències per a treballadors, etc...
- 9 **Educatiu:** l'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
- 10 **Recreatiu:** l'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, el temps de lleure i l'esbarjo.
- 11 **Esportiu:** l'ús esportiu comprèn l'ensenyança i pràctica de l'educació física i esports en general.
- 12 **Socio-cultural:** l'ús socio-cultural comprèn les activitats culturals i de relació social, com són museus, biblioteques, centres socials.
L'ús religiós: es concreta únicament als espais i locals destinats al culte.
- 13 **Estacions de servei i garatges oberts al públic:** comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles, automòbil i a guardar-los.
- 14 **Industrial:** l'ús industrial comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems adjunts i els tallers de reparació i planxisteria.
- 15 **Especials:** es tracta d'usos peculiars, ja sigui per les dimensions o per la seva singularitat, per la qual cosa el preveure'ls ha d'incloure l'esment concret de les activitats que es consideren permeses.

Art. 101 En relació a la seva naturalesa

- 1 Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
- 2 Es considera ús públic el que es desenvolupa en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- 3 Es considera d'ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat particular.
- 4 Es considera ús col·lectiu els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

Art. 102 Compatibilitat

- 1 Per la relació entre si, els usos es distingeixen entre compatibles i incompatibles.
- 2 Aquest Pla indica els usos incompatibles en cada tipus de Sòl Urbanitzable No Delimitat, i en Sòl No Urbanitzable. També pot fer-ho respecte als demés sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat.

Art.103 Ús predominant

- 1 Es considera ús predominant l'ús permès que, en relació amb sectors del territori qualificats com a Sòl Urbanitzable No Delimitat, es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que s'hi puguin establir per no haver estat definits incompatibles per aquest Pla.

Els corresponents Plans Parcials, completaran la regulació dels usos.

Art.104 Usos provisionals

- 1 Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no precisen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla.
- 2 Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que diuen els Arts. 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a precari. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui d'acord a les indicades condicions en el Registre de la Propietat.
- 3 L'autorització s'haurà de renovar cada dos anys, en defecte de la qual caducarà.

Art. 105 Usos existents

Quan els edificis i instal·lacions quedin fora d'ordenació per raó del planejament, es regularan d'acord amb l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Les disposicions transitòries contenen, junt amb l'esmentat article, les previsions per resoldre totes les qüestions que les determinacions urbanístiques plantegin en front de les preexistències.

TÍTOL TERCER
ORDENACIÓ DE SISTEMES

TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 106 Definició

- 1 Els Sistemes Generals constitueixen els elements d'àmbit Municipal que ordenadament relacionats entre si contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.
- 2 Constitueixen Sistemes Locals o Complementaris (vials, estacionaments, dotacions) els que completen, a nivell local, l'estructura integrada pels Sistemes Generals.
- 3 L'ordenació de Sistemes Locals que s'introdueixi en els Plans Parcial o Especials haurà d'ésser coherent amb els Sistemes Generals i amb les previsions sobre edificabilitat i usos, a fi de mantenir la relació entre sistemes i previsions a què aquest P.O.U.M. respon.
- 4 Aquesta definició es complementa amb les Normes relatives a l'estructura orgànica del territori, regulades en el Capítol Segon, Títol Segon d'aquestes Normes.

Art. 107 Actuació dels Sistemes Generals

- 1 Els sòls adscrits pel P.O.U.M. per a Sistemes Generals s'obtindran, quan no estiguin compresos dins de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació.
- 2 Els sòls ubicats a l'interior de sectors de planejament parcial destinat a Sistemes Generals s'afegiran al sòl d'aquest a fi d'incrementar les reserves mínimes per a dotacions i se li atorgarà l'aprofitament mitjà del sector quan la cessió sigui gratuïta, amb la limitació que la intensitat neta d'edificació en cada zona del Pla Parcial referida a l'aprofitament del sòl privat no ultrapassi dues vegades i mitja l'edificabilitat zonal un cop desenvolupada l'ordenació física prevista.
- 3 Per a l'execució dels sistemes es tindrà en compte el que s'ha regulat en altres apartats d'aquestes Normes, i en especial el que es disposa en el Capítol Segon del Títol Primer, en el Capítol Segon del Títol Segon i en el Títol Tercer.

Art. 108 Valoració

- 1 El valor que correspon als Sistemes Generals, ubicats fora dels sectors de planejament parcial serà el que els correspongui, d'acord el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la situació d'acord amb el rendiment que se'ls doni a efectes fiscals a l'iniciar-se l'expedient de valoració.

Art. 109 Espais de protecció de Sistemes Generals

- 1 Són els espais que resulten no edificables com a conseqüència de l'aplicació de les disposicions específiques sobre cada un dels sistemes, o com a conseqüència del que preveuen aquestes Normes i que en són complementàries.
- 2 Quan com a conseqüència de l'execució del sistema la finca experimenta merma en l'accés, es procurarà donar-li substitució, i quant als edificis ja existents el propietari podrà realitzar obres de conservació i de millora d'acord al destí que se li vulgui donar.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA GENERAL VIARI I COMUNICACIONS (Clau A)

SECCIÓ PRIMERA. CARRETERES (Clau A1). CAMINS PEATONALS (Clau Ap)

Art. 110 Definició

- 1 El sistema viari comprèn les instal·lacions i espais per a la xarxa viària bàsica i local del terme municipal i en relació amb la de la seva comarca, i que són necessaris per mantenir els adients nivells de mobilitat i d'accessibilitat.
- 2 La xarxa viària bàsica serà la que li correspongui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, comarcals o municipals.
- 3 La xarxa viària local té com a objectiu principal l'accés a les edificacions i l'enllaç amb les vies bàsiques i esta constituït per les vies no compreses en la xarxa viària bàsica amb les alineacions i rasants indicades en els Plans Parcials que es conserven, en aquest P.O.U.M. o bé en el planejament que el desenvolupa.
- 4 El sistema viari es grafia en els plànols a escala 1: 1.000. El grafiat que s'utilitza constitueix un esquema orientatiu de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i altres elements anàlegs, i s'ha establert per tal de reservar terreny suficient per executar els projectes que es facin i s'aprovin posteriorment, i, quan pertoqui, els espais sobrants que no s'utilitzin per aquesta finalitat es destinaran, en rases intermèdies d'execució a espais lliures de protecció verda.
També es grafien les vies locals que exigeixen reserva de sòl que fins al moment present ha estat edificable.
- 5 El Pla també preveu la localització de zones destinades a l'aparcament de vehicles automòbils.
- 6 S'inclouen dos camins peatonals que donen comunicació entre el nucli de Santa Maria de Seva i la zona de les piscines dels Roures i altra que comunica el sector de Cal Aguilar amb el nucli de sant Miquel. Aquests camins peatonals tenen una amplada mínima de 2 m.

Art. 111 Tipus de vies

- 1 Sens perjudici d'allò que disposa l'article següent s'estableixen els tipus de vies següents:
 - a) Distribuïdors bàsics, és a dir, les carreteres nacionals i les comarcals.
 - b) Artèries urbanes, és a dir, les vies fonamentals per a l'estructura urbana en funció dels sectors urbans que relaciona.
 - c) Xarxa local, formada per la resta de vies no enumerades.

Art. 112 Règim de les vies públiques

- 1 D'acord amb allò que disposa la Llei 7/93 de 30 de setembre, de Carreteres de la Generalitat, no tindran la consideració de carreteres:
 - a) Les vies i els accessos de nuclis de població que integren la xarxa viària

municipal sempre que no tinguin la consideració de tram urbà o de travessera.

- b) Les pistes forestals i els camins rurals.
- c) Els camins de servei o d'accés de titularitat pública o privada construïts com a elements auxiliars o complementaris de les activitats específiques de llurs titulars.
- d) Les noves vies executades pels Ajuntaments d'acord amb el planejament vigent.

Art. 113 Àrees de protecció de les carreteres

D'acord amb la Llei de Carreteres estatal 25/88 de 29 de juliol i la Llei 7/93 de 30 de setembre, de Carreteres de la Generalitat, s'estableixen les línies d'edificació des d'ambdós costats de calçada següents:

Autopistes i vies preferents 50 m. (Zona d'afecció 100m)

Carreteres convencionals 25 m. (Zona d'afecció 50 m)

El Pla General fixa en els plànols de la sèrie C, les línies d'edificació dins del sòl urbà i urbanitzable amb referència a les carreteres que recorren pel terme municipal.

Art. 114 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

- 1 En les cruïlles entre dues vies de la xarxa viària bàsica que no siguin estatals o comarcals, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles definides a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les zones de servitud i protecció Quan existeixi, i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi. No obstant això, quan una de les vies tingui una amplada inferior a 10 m. el radi de la circumferència podrà reduir-se a 6 m.
- 2 En els Plans Parcial o Plans Especials referits a Sòl Urbà es precisarà la forma de les cruïlles, evitant els angles de 90° (graus) i respectant l'àrea suplementària de protecció.

Art. 115 Precisions per a determinar les vies

- 1 Els Plans Parcial o Plans Especials indicaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de cadascuna de les vies pel que fa a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passeigs per a vianants, arbrat i enjardinament, protecció i elements anàlegs. En cap cas es podran disminuir les superfícies de la xarxa viària bàsica del P.O.U.M., sinó que s'hauran d'indicar les línies de localització exacta en plànols a escala 1: 1.000, com a mínim.
- 2 La definició i precisió sobre el terreny de la localització de vials no suposarà, en cap cas, una disminució dels nivells de servei per distorsió de la traça, modificació dels radis de curvatura, dels pendents, de la visibilitat de les trobades o de la capacitat de la via.
- 3 La modificació de la xarxa viària bàsica que no compleixi les anteriors condicions s'haurà de tramitar i justificar com una modificació del P.O.U.M., amb els requisits de l' Article 4 d'aquestes Normes.
- 4 En els casos en que els projectes de vies es desenvolupin ocupant una millor

superfície d'execució, el sòl no emprat conservarà la qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions.

Art. 116 Intervenció en l'edificació

- 1 Les construccions, instal·lacions i edificacions en les zones adjacents a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions a la Llicència Municipal. L'Ajuntament recavarà el preceptiu informe davant organisme competent, i quedarà vinculat a la denegació de la llicència si l'informe així ho resol.
- 2 No podran, en cap cas, concedir-se llicències de construcció en terrenys que donin front a la xarxa viària bàsica, encara que hi transcorrin les xarxes de serveis necessàries perquè tinguin la consideració de solar, donat que per a l'ordenació urbanística s'ha de seguir el desenvolupament pautat pel planejament.

Art. 117 Disciplina urbanística de la publicitat

- 1 Caldrà demanar llicència municipal per a la col·locació de cartells i d'altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública, d'acord amb els Articles 91.1 i 247.1 del D.L. 1/1990, sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran si més no, les limitacions establertes en l' Article 2 del Decret 917/1967 de 20 d'abril.
- 2 La publicitat en els trams de carretera que travessen nuclis urbans es regularà per allò que disposa l'Ordre de 8 de febrer de 1965.

En els supòsits restants la intervenció municipal s'ajustarà a l' Article 9 del Registre de Serveis de les Corporacions Locals, amb compliment del Decret 917/1967.

Es recabarà informe de l'organisme competent així com del qui ho sigui en matèria turística. L'informe favorable o l'atorgament d'autoritzacions dels òrgans estatals amb competència en la matèria no perjudica l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

- 3 No serà permesa la col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda quan la ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia.
- 3 L'Alcalde o la Corporació Municipal podrà acordar la retirada de cartells o d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests mitjans de publicitat o propaganda comptin amb la Llicència Municipal només podrà ordenar-se la retirada una vegada revocada la Llicència Municipal. La revocació comportarà el rescabament dels danys i perjudicis que es causin, constituïts pel cost del mitjà de publicitat i la seva instal·lació i les despeses que hi siguin inherents, deduïda la quantitat corresponent a l'amortització.

Art. 118 Condicions dels vials resultants dels SistemesLocals

Zones	Amplades mínimes entre alineacions en m.	Pendents màxims %
Desenvolupament Residencial	8,00	10 %
Unifamiliar	10,00	10 %
Desenvolupament Industrial	14,00	5 %

Generals

Av. de Circumval·lació	20,00	5 %
------------------------	-------	-----

SECCIÓ SEGONA. XARXA FERROVIÀRIA (Clau A 2)Art. 119 Definició i servitud

- 1 El sistema ferroviari es regeix per que disposa la Ley 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviario (LSF) i en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).
- 2 La normativa sectorial ferroviària fixa la Zona de Domini Públic Ferroviari, la Zona de Protecció i la Línia d'Edificació, unes línies delimitadores d'aquestes zones de 5, 8 i 50 metres respectivament en el sòl urbà i de 8, 70 i 50 per la resta de sòls, mesurats des de la zona exterior de l'explanació ferroviària en el cas de la Zona de Domini Públic i la Zona de Protecció, i des de l'aresta de la plataforma en el cas de la línia límit d'edificació.
- 3 En els plànols d'ordenació hi figura grafiat i qualificat com a Sistema General Ferroviari el sòl de Domini Públic Ferroviari, que comprèn la franja paral·lela de l'aresta exterior de l'explanació en l'amplada senyalada anteriorment.

Art. 120 Intervenció en l'edificació

Per executar, en les zones de Domini Públic Ferroviari i en les Zones de Protecció, qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat, es requerirà la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF). En la línia límit d'edificació hi queda prohibida qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'INFRASTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS
(Clau B)

Art. 121 Definició

- 1 Comprèn l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics (electricitat, abastament d'aigües, sanejament) i tots els elements complementaris, establint la reserva de sòl necessari per a la implantació dels sistemes o per a l'ampliació dels existents, així com per a protegir-los.
- 2 Pel que fa a implantació urbanística, es regularà per mitjà d'aquest P.O.U.M., sens perjudici de la legislació específica aplicable sobre cadascuna de les matèries.

Art. 122 Reserves de sòl

- 1 Els espais reservats per a la infraestructura dels serveis d'electricitat, abastaments d'aigües, estacions depuradores d'aigua i terminals de clavegueram, tractament o abocat de residus sòlids i serveis de telecomunicació, es grafien en els plànols a escala 1:1.000 amb les claus següents:
 - Clau B1 Aigua potable
 - Clau B2 Depuració residus
 - Clau B3 Subministrament energia elèctrica
- 2 Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, tindran un tractament enjardinat.
- 3 El desenvolupament dels serveis d'infraestructura al qual es refereix aquest article i la destinació de les reserves de sòl necessàries per a l'ampliació o creació de serveis tècnics, el concretarà l'Ajuntament, a través de l'elaboració de Plans Parciaus que fixin la situació, el traçat i les característiques dels elements.

Art. 123 Condicions d'ús

- 1 Sols seran permesos els usos propis o directament vinculats a la instal·lació o servei de la qual es tracti. L'ús d'habitatge serà admès excepcionalment i solament quan sigui destinat a l'habitatge del guarda de la instal·lació.
- 2 Com a instal·lacions derivades del subministrament d'energia elèctrica hi ha les estacions receptores, les transformadores i les seves instal·lacions.

Les instal·lacions del servei de tractament d'escombraries comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocat controlat, així com qualsevol altre tipus d'instal·lació per a eliminar residus sòlids, barreres de protecció i serveis adients.

Les instal·lacions de sanejament comprenen la xarxa actual de col·lectors, les futures ampliacions i l'estació depuradora.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA DE PARCS I DE JARDINS URBANS (Clau C)Art. 124 Definició

- 1 Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes.
- 2 Es distingeix entre parcs públics (Clau C1), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, els jardins urbans públics (Clau C2) que es complementen dintre de l'estructura urbana, i bosc públic (Clau C3) que pel seu tamany i la condició de perifèria de les urbanitzacions té aquesta consideració.

Art. 125 Condicions dels jardins urbans resultants de sistemes complementaris

Els jardins urbans objecte de cessió, pel fet de resultar obligada la reserva en el desenvolupament de les zones en Sòl Urbanitzable, o en sectors de reforma interior, compliran les condicions següents:

- 1 No es disposaran en sòls amb pendents superiors al vint-i-cinc per cent (25%) ni es podran segregar en trossos sense identitat ni sentit. Per això, compliran, en funció de les zones, els nivells de concentració, en una única extensió, que es fixen en la taula adjunta (regulat pel percentatge sobre el total de sòl a reservar per a jardins urbans, i pel tamany del radi mínim de la circumferència inscribible).

	<u>%</u>	<u>Tamany radi mínim</u>
Zona de desenvolupament Industrial	50%	15 metres
Zona de desenvolupament Residencial Unifamiliar	70%	15 metres

Art. 126 Usos

En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. Ocasionalment es permetran instal·lacions esportives a l'aire lliure.

Al subsòl dels parcs i jardins públics, l'Ajuntament podrà, si fos necessari, ubicar places d'aparcament de titularitat pública.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE DOTACIONS COMUNITÀRIES (Clau D)

Art. 127 Definició

- 1 Comprèn les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. La titularitat pública o privada vindrà determinada per la naturalesa de l'equipament que en concret es pretengui erigir i resulti en funció d'aquesta. Quan el Pla no concreti ús o bé no el concreti en funció d'unes necessitats justificades serà el corresponent Pla Especial el que determini la titularitat dels sòls.
- 2 En els equipaments d'aquest P.O.U.M. cal diferenciar entre els generals, d'àmbit municipal, i els d'àmbit local que resulten de les cessions obligatòries i gratuïtes que els propietaris han de realitzar d'acord amb la legislació vigent.
- 3 Els equipaments generals estan grafiats en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000.
- 4 Els locals es definiran a través de l'elaboració dels Plans Parcial o Especials, si bé el P.O.U.M. pot indicar una ubicació preferencial que serà desenvolupada en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

Art. 128 Tipus d'equipaments comunitaris

- 1 Els sòls destinats a equipaments, amb les edificacions, instal·lacions i altres serveis, es classifiquen de la manera següent:
 - a) **Docents**: Centres docents per a l'educació Pre-escolar, ensenyança Bàsica, Batxillerat, Formació i Escoles o Centres Universitaris, amb instal·lacions culturals i esportives annexes. (Clau D1).
 - b) **Públic- Administratiu**: Centres o edificacions per a serveis de l'Administració Pública, serveis de seguretat, extinció d'incendis, Administració de Justícia, qualsevol altre activitat pública d'interès general o social, etc. (Clau D2).
 - c) **Religiós**: Temples, llocs de culte i activitats annexes. (Clau D3).
 - d) **Esportius i recreatius**: Instal·lacions i edificacions per a la pràctica de l'esport a l'aire lliure, o en local tancat. (Clau D4).
 - e) **Socio- Culturals**: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, cases de cultura, sales de reunions, d'exposicions i de música, etc. (Clau D5).
 - f) **Cementiri**: (Clau D6)
 - g) **Turístic-Hoteler**: Instal·lacions i edificacions per a la dotació d'equipaments pel turisme i establiments hotelers (Clau D7).
 - h) **Sanitario-Assistencial**: Centres Sanitaris, allotjament comunitari residencial de vells, ambulatoris, etc. (Clau D8).

Els serveis d'allotjament comunitari residència de vells, només s'hi poden admetre quan es tracta de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible.

Les zones destinades a Equipaments classificades amb la Clau D són zones previstes per a Equipaments en general per les zones en què estan ubicades.

Art. 129 Destí dels actuals equipaments

Els equipaments qualificats com a tals i ja existents, o que estiguin en fase d'execució a l'entrada en vigor d'aquest P.O.U.M., quedaran afectats al mateix tipus d'equipament existent previst.

Art. 130 Mutació del destí dels equipaments

La mutació del destí dels equipaments substituint-lo per algun altre ús o destí, requerirà l'elaboració d'un Pla Especial.

Art. 131 Assignació d'usos

- 1 L'assignació del sòl previst per a qualsevol de l'equipament no concretat pel P.O.U.M serà objecte d'un Pla Especial d'iniciativa Municipal.
- 2 En els Plans Parcials elaborats en desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat, s'assignarà els diversos usos d'equipaments i dotacions, d'acord, com a mínim, amb lo previst a l'Article 65 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 132 Condicions dels equipaments resultants dels sistemes complementaris

- Grandària unitària mínima per a Ensenyança Pre-escolar o Guarderia:
1.000 m² de sòl
- Grandària unitària mínima per a Centres d'Educació General Bàsica:
 - Per a nuclis de fins a 500 habitatges: 5.000 m²
 - Per a nuclis de més de 500 habitatges: 10.000 m²
- Longitud mínima del costat del sòl cedit:
 - Per a equipament escolar: 25 m
 - Per a altres dotacions: 10 m
- Pendent màxim del sòl:
 - En zona d'edificació: amb una desviació màxima del 3% respecte al pendent del vial.
 - La resta de sòl serà de pendent natural inferior al 20%.

Art. 133 Condicions d'edificació

- 1 L'edificació en les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que haurà de respectar, i a la integració en el sector en què s'ubiquin.

Amb aquesta finalitat es determinaran les diferents condicions urbanístiques en el Pla Especial que serà necessari per a la determinació de l'ús de l'equipament.

2 Les edificacions s'ajustaran a les condicions següents:

- a) En Sòl Urbà: per a tota mena d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'ubica l'equipament, o, si s'escau, de la zona contigua, tot respectant les condicions d'edificació de la mateixa zona. Quan ocupin tota una illa podrà regular-se com a edificació aïllada. L'altura màxima podrà ser de 9,50 m.
- b) En Sòl Urbanitzable: regiran les regles següents:
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada
 - Alçada màxima: des de la cota natural del terreny en tots els punts del solar.
 - Intensitat neta d'edificació: 0,80 m² de sostre per m² de sòl.
 - Forma i distribució: els cossos d'edificació hauran de permetre a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i de jardins.

CAPÍTOL SISÈ. PARC NATURAL DEL MONTSENY (Clau E)

Art. 134 Els terrenys ubicats dintre de l'àmbit del Pla Especial del Parc Natural del Montseny, es regularan d'acord amb les determinacions i normes que hi són pròpies.

Art. 135 Definició i complementaritat de la Normativa

- 1 Els terrenys integrants en aquest parc no podran ésser dedicats a usos o utilitzacions que impliquin transformació del destí del Pla. Amb aquesta finalitat, a més de respectar-se la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals, es complirà amb allò que disposa aquest Pla.
- 2 Les Normes d'aquest P.O.U.M. tindran caràcter complementari i subsidiari de les que conté el Pla Especial d'Ordenació del Parc Natural del Montseny.
- 3 El Parc Natural del Montseny té la consideració de "Sistema Territorial".

Art. 136 Intervenció en l'edificació

L'edificació en sòl qualificat com a parc, tant si és projecte per un ens públic o el promou un particular, com a propietari, superficiari, usufructuari, o en segons algun altre títol, de sòl de titularitat privada, o com a concessionari o superficiari de terreny que pertany a l'Administració, està subjecte, si de cas i a fi de vetllar per l'ordre urbanístic, en allò que disposen els articles 179 a 182 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'Ajuntament competent recabarà, si més no, del projecte d'edificació o instal·lacions en àrea compresa en els parcs delimitats en aquest Pla, informe dels organismes competents, (Diputació Provincial).

CAPÍTOL SETÈ. SISTEMA HIDROLÒGIC (Clau F)

Art. 137 Titularitat

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent.

Art. 138 Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Art. 139 Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

Art. 140 Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de 5,00 metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. Restarà prohibit l'abocament a llera d'aigües residuals de qualsevol tipus sense un tractament previ. Per tal de realitzar aquest abocament serà preceptiu disposar de llicència municipal i de la corresponent autorització d'abocament a llera pública emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, en la que es fixarà el cabal autoritzat a abocar i els límits dels paràmetres característics de l'afluent, segons les taules de l'Annex al Títol IV del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril.
5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de

canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

7. D'acord amb les propostes de criteris d'actuació de les directrius de planificació dels espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua, cap servei de nova instal·lació podrà discórrer per dintre de la zona fluvial del domini hidràulic (entesa com la franja de la llera delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys) a no ésser que aquesta solució sigui la única viable, cas que haurà d'ésser degudament justificat. Tampoc es podrà contemplar la cobertura de cap tram del domini públic hidràulic, donat que aquest és, per si mateix, un bé inalienable i inenbargable, fora que es fonamenti de forma suficient i acreditada per raons de protecció de persones i dels béns consolidats. Qualsevol d'aquests dos casos haurà de comptar amb l'oportuna autorització emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. Qualsevol estructura de pas sobre el domini públic hidràulic que s'hagi d'implantar haurà de tenir una secció hidràulica que permeti el correcte desguàs de l'avinguda de 500 anys de període de retorn, considerant un resguard suficient que contempli l'augment de cota de la làmina d'aigua produït pels sòlids transportats, així com el pas de sòlids flotants, que serà també funció del cabal de disseny de l'estructura.

9. Es defineixen com a "espai de protecció de la zona fluvial" les franges de terreny a costat i costat de totes les lleres del municipi, delimitades per línies situades a 25 metres mesurats des de l'aresta superior del marge que conforma la llera. Dins d'aquestes franges no es poden realitzar cap mena d'activitat que pugui suposar una afectació o deteriorament del sistema fluvial, així com dels ecosistemes que en aquest es desenvolupen, quedant expressament prohibit la construcció de qualsevol tipus d'edificació. Aquesta franja de protecció, quan discorri per dins de sòl urbà ja consolidat, no serà inferior als 5 metres per tal de garantir la zona de servitud de pas i serà compatible amb la qualificació de sistema d'espais lliure

Art. 140 Bis Compliment de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

1. Prescripcions particulars:

11. Rec de la Font Tordera

- Entre els límits dels sectors industrial Estevenell Nou, en el marge esquerre, i Castell de Tona, en el marge dret, es mantindrà com a part integrant del sistema.
- El límit de la explanada del vial perimetral haurà de quedar separat una distància no inferior a 5,00m del cap del talús esquerre de la llera. En la franja resultant es mantindrà inalterat el relleu del terreny.
- La franja de terreny entre els edificis, instal·lacions industrial o tanques perimetrals en el sector Castell de Tona, SA respecte del marge dret del reg de la Font Tordera ha de tenir una amplada de 5,00m i es conservarà sense alteracions del relleu actual.

1.2. Torrent de la Serreta

- El límit de la UA-2 Els Roures es farà coincidir amb el marge dret de la llera del torrent de la Serreta al llarg del tram de 250m de longitud en el qual el curs d'aigua confronta amb la superfície urbanitzable.
- El relleu del terreny de la franja de terreny de 5,00m d'amplada, que constitueix la zona de servitud del domini públic que estableix l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, es conservarà inalterat i lliure de pas i, preferentment, s'integrarà en una zona de verd públic.
- Les raons d'urbanització s'establiran a partir dels resultats de l'estudi de simulació hidràulica del pas dels cabals de 10 i 500 anys de període de retorn i d'acord amb els criteris tècnics per a la protecció del sistema hidric i les mesures passives a adoptar en les construccions en la zona inundable aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua en sessió de 28 de juny de 2001.

1.3. Torrent innominat

- La prolongació de la llera del torrent innominat que travessa el sector SUD2 es podrà resoldre intergant-la a la xarxa de drenatge urbà sempre i quan s'adopti com a traça de la canalització espais d'ús públic (vials, zones verdes, etc.) i el dimensionament de la secció es faci pel cabal corresponent a la revinguda de 500 anys. La superfície ocupada no podrà tenir usos edificatoris i conservarà la condició d'espai del domini públic hidràulic.

2. Prescripcions generals:

Amb caràcter general s'haurà de tenir present les següents prescripcions per a la redacció dels futurs documents de planejament que desenvolupin qualsevol sector en el terme municipal:

- 2.1. S'haurà de fer referència als sistemes d'abastament i sanejament municipals, la diagnosi sobre la capacitat de les xarxes, les limitacions reglamentàries segons la caracterització prevista dels abocaments a la xarxa de sanejament urbà i les exigències d'ampliació derivades del desenvolupament de les noves zones urbanitzables segons certificació de l'entitat titular o gestora del corresponent sistema o servei urbanístic.
- 2.2. Totes les obres de fàbrica de nova construcció corresponents al drenatge transversal dels vials de la xarxa urbana que afectin algunes de les lleres han de ser visitables i es dimensionaran pel cabal corresponent a una pluja de 500 anys de període de retorn. En tot cas, les dimensions interiors no seran inferiors a 2,00m de diàmetre en les seccions circulars i 2,00x2,00m² en les rectangulars.
- 2.3. En general, per a poder completar les directrius de protecció del sistema hidrogràfic, excepte a l'àmbit del sòl urbà on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta del sòl (urbanitzable i no urbanitzable) la protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc pel desbordament de les lleres naturals exigeix l'aplicació dels criteris establerts per l'acord de 28 de juny de 2001 del Consell d'Administració de l'ACA.
- 2.4. Estaran sotmesos a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua, expressa o mitjançant les actuacions facultatives preceptives per la

resolució dels expedients relatius a l'obtenció de les llicències o autoritzacions ambientals, els abocament d'aigües residuals procedents d'activitats industrials, els aprofitaments d'aigua que no formin part dels recursos explotables que es distribueixen a través de la xarxa municipal d'abastament d'aigua.

- 2.5. Els documents de planejament i els projectes d'urbanització es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i es trametran per l'informe o l'autorització administrativa, prespectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

TÍTOL QUART
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 141 Definició

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
2. Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 27 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. Així mateix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assolixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

Art. 142 Característiques del Planejament

- 1 Aquest P.O.U.M. defineix amb detall els límits dels Sistemes (Generals i/o Locals) i les zones, i fixa pormenoritzadament l'edificabilitat, tipus d'ordenació i condicions d'edificació i ús de cadascuna de les zones en que es divideix el Sòl Urbà, per mitjà d'aquestes Normes i dels plans d'ordenació del Sòl Urbà.
- 2 El Sòl Urbà de Seva es compon dels nuclis urbans següents:
 - Santa Maria de Seva
 - La Serreta
 - Nucli Sant Miquel
 - Nucli Els Hostalets

Art. 143 Divisió en zones

El Sòl Urbà comprèn les zones següents:

NUCLI ANTIC DE SANTA MARIA DE SEVA (Clau 1)

ORDENACIÓ EN ILLA (Clau 2)

- Subzona d'edificació en illa tancada (Clau 2 a)
- Subzona d'edificació en ordre obert (Clau 2 b)
- Nucli de Sant Miquel (Clau 2b1)

EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 3)

- Subzona d'Intensitat 1 (Clau 3a)
- Subzona d'Intensitat 2 (Clau 3b)

CIUTAT JARDÍ (Clau 4)

- Subzona d'Intensitat 1 (Clau 4a)
- Subzona d'Intensitat 2 (Clau 4b)
- Subzona d'Intensitat 3 (Clau 4c)
- Subzona d'Intensitat 4 (Clau 4d)
- Subzona d'Intensitat 5 (Clau 4e)

INDÚSTRIA (Clau 5)

- Subzona de petita indústria (Clau 5a)
- Subzona de mitjana indústria (Clau 5b)
- Subzona d'indústria gran (Clau 5c)

VERD PRIVAT PROTEGIT (Clau 6)

NUCLI DE LA SERRETA (Clau 7)

HOTELER (Clau 9)

Art. 144 Desenvolupament del Pla

- 1 En Sòl Urbà l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'acord amb aquest planejament sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics.
- 2 Això no impedeix que l'Ajuntament pugui redactar i aprovar Plans Especials per a les finalitats que preveu la Llei, en especial per executar els Sistemes.
- 3 Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica i que no contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 4 Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista als articles 65.1, 65.2, 65.5, 66 i 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 5 En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualssevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
- 6 Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.
- 7 L' Ajuntament haurà de precisar les alineacions i rasants indicats en el Pla, quan la

imprecisió sigui conseqüència d'errors de cartografia o de canvis d'escala gràfica.

- 8 La precisió d'alineacions i rasants indicada en l'article anterior s'efectuarà per actes i plànols de replanteig. Aquestes actes i plànols de replanteig podran tramitar-se d'ofici o a instància de part interessada. En qualsevol cas, haurà de comptar amb la conformitat de tots els possibles afectats.
- 9 Les actes i plànols de replanteig tindran la consideració de documents que desenvolupen el Pla. En conseqüència, s'hi hauran d'ajustar amb idèntic valor normatiu.

Art. 145 Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels plans de millora urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme). Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme).
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
 - què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
 - què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
 - què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu –d'ofici o a petició dels particulars interessats, per l'administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. En els polígons d'actuació delimitats en el Pla d'ordenació urbanística municipal es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, o bé quan aquest Pla d'ordenació urbanística municipal expressament ho determini.
5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de

la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla.

En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

CAPÍTOL SEGON. ZONA: NUCLI ANTIC DE SANTA MARIA DE SEVA (Clau 1)Art.146 Definició

- 1 Comprèn el barri inicial de Santa Maria de Seva, aglutinat al voltant de l'Església i creixement posterior cap a l'actual carretera.
- 2 Es caracteritza per una edificació tradicional a base de maçoneria obra de carreus, entre mitgeres i segons alineació de vial. Diversos edificis d'aquesta zona estan inclosos en les disposicions de protecció artística i arquitectònica i el Pla fixa la conservació de l'estructura existent en la zona, tant pel que fa a condicions edificatòries com ambientals i d'ús, preveient-se també el tancament al trànsit rodat dels carrers més significatius de la zona.

Art.147 Tipus d'ordenació

- 1 El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial. Quan s'indica en el plànols d'ordenació, l'illa haurà de romandre oberta o semioberta, ja sigui per a conservació del Patrimoni Històric-Artístic-Arquitectònic i l'entorn, o perquè tradicionalment s'han respectat uns espais privats darrera l'edificació.

Art.148 Protecció del conjunt de la zona

- 1 En les noves construccions o en la substitució o reforma de les existents, es vetllarà pel manteniment de les condicions artístiques i elements arquitectònics tradicionals de la zona. Amb aquesta finalitat s'estableix expressament l'acompliment dels preceptes següents:
 - 1 Es prohibeix qualsevol tipus de cos sortit, balcons inclosos.
 - 2 L'accés a l'edifici es farà amb arc de mig punt o dintell recte de pedra natural tallada o de fusta.
 - 3 Les finestres i obertures s'efectuaran, com a mínim, amb dintell i escopidor de pedra natural tallada, i es guardaran les dimensions adients respecte als edificis veïns.
 - 4 Les cobertes es construiran a dues aigües amb vessant cap al carrer, teula ceràmica i barbacana i canaló de barbacana de recollida d'aigües pluvials i l'entubat exterior amb tub de zinc de foneria.
- 2 Per al millor acompliment del Pla, s'exigirà que junt amb el projecte d'obres, s'adjuntin fotografies en color de les façanes dels edificis veïns, i del propi edifici cas que es tracti d'obres de reforma i millora de l'edifici. El plànol de façana principal i posterior del projecte inclourà les façanes dels edificis veïns, si més no quant a alçada i disposició d'obertures.

Art.149 Condicions d'edificació

- 1 Profunditat edificable i nombre de plantes

En els plànols d'ordenació del nucli de Santa Maria de Seva es detallen els paràmetres de les edificacions, profunditat edificable, nombre de plantes i alineacions que s'hauran

d'observar preceptivament

En els casos en que l'alineació de vial i les edificacions existents no permetin mantenir una profunditat edificable homogènia en un tram de carrer (cas de l'illa on s'ubica l'Església de Santa Maria de Seva), es determina una alineació posterior preceptiva, la façana posterior de la qual s'haurà de tractar com si fos principal. Igual tractament de façana posterior s'estableix en les edificacions situades en illes obertes o semiobertes. La profunditat edificable s'ha fixat en un mínim de 12 metres, i un pati interior d'illa en el qual s'inscriuï un cercle mínim de 8 metres. Cas de no poder-se acomplir aquesta condició, l'edificació ocuparà la totalitat de l'illa o del tram corresponent entre línies d'edificació d'amplada igual o inferior a 32 metres.

El pati interior d'illa delimitada en els plànols es conservarà lliure de tota edificació permanent.

2 Façana mínima

Es respectarà la parcel·lació existent en els edificis actuals, i es permetrà l'agrupació de parcel·les per a la nova construcció o reforma d'edificis. En les zones on no hi hagi edificació, la façana mínima admissible serà de 7 metres.

3 Alçades d'edificació

Es fixen les altures d'edificació respecte a la rasant següent:

Per a edificis de PB + 1 PP = 6,50 m.

Per a edificis de PB + 2 PP = 9,00 m.

L'alçada lliure de la Planta Baixa no serà superior a 3,00 (tres) metres respecte a la rasant del carrer i les alçades lliures de les Plantes Pis no seran inferiors a 2,50 (dos cinquanta) metres.

Art.150 Condicions d'ús

Seràn usos permesos:

- Habitatge Plurifamiliar i Unifamiliar
- Hoteler
- Comercial, fins a 500 m² de sostre per establiment
- Oficines i Serveis
- Assistencial
- Socio-Cultural
- Educatiu-Recreatiu
- Sanitari (solament Consultoris i Dispensaris)
- Industrial, categoria 1a. i 2na. en situacions A i B

Tota activitat tindrà garantida la capacitat d'aparcament propi per cobrir les necessitats de l'aflorament que origina la mateixa, excepte en el cas de que l'aparcament públic de la zona tingui cobertura suficient.

CAPÍTOL TERCER. ZONA D'ORDENACIÓ EN ILLA (Clau 2)

Art.151 Definició

Comprèn els Sòls Urbans d'edificació continua de més recent creació.

Art.152 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineació de vial.

Art.153 Subzones

Es distingeixen dues subzones:

- Subzona d'edificació en illa tancada (Clau 2a)
- Subzona d'edificació obert a (Clau 2b)

En aquesta Subzona existeix una variant que correspon al nucli de Sant Miquel (Clau 2b1)

Per ambdues zones regiran els mateixos paràmetres d'edificació, els quals venen reflectits en els plànols d'ordenació corresponents.

Art.154 Condicions d'edificació

1 Ocupació de l'illa i profunditat edificable

L'ocupació de l'illa per edificacions d'alçada superior a la Planta Baixa no serà superior al 60% de la seva superfície total i es tradueix en una profunditat edificable indicada en els Plànols d'ordenació, essent la mínima considerada de 12 (dotze) metres, i a la màxima admissible de 16 (setze) metres.

En tot cas, l'illa que amb profunditats edificables de 12 (dotze) metres no permeti inscriure un cercle de 6 (sis) metres de diàmetre en el pati interior, es considerarà totalment edificable.

2 Alçada i nombre de plantes

L'alçada reguladora s'estableix en 6,50 (sis cinquanta) metres, equivalents a Planta Baixa i una Planta Pis.

L'alçada interior lliure de Planta Baixa serà com a màxim de 4 (quatre) metres en relació a la rasant del carrer, i es permetrà la utilització d'altells interiors separats com a mínim 3 (tres) metres de la línia de façana, ocupant com a màxim el 50 % de la superfície. Per aconseguir una alçada mínima de 2,30 (dos trenta) metres en Planta Baixa i Planta Altell es podrà rebaixar el nivell de la Planta Baixa 1 (un) metre respecte a la rasant del carreró.

No està permesa l'habitabilitat en l'espai sotacoberta, llevat que en els plànols d'ordenació es permeti.

3 Pati interior d'illa

No esta permesa cap edificació ni instal·lació permanent en la zona no edificable del solar o del pati interior d'illa, llevat que en el plànol d'ordenació es permeti l'edificació en Planta Soterrani o Planta Baixa.

4 Cossos sortits

Es prohibeixen els cossos sortits tancats o semitancats en la façana d'edificacions situades en carrers d'amplada igual o inferior a 8 (vuit) metres.

S'admeten cossos sortits en façanes a carrers de més de 8 (vuit) metres d'ample, sempre que no sobrepassin la línia de façana en una dècima part de l'ample del carrer amb un màxim de 1,50 (u cinquanta) metres, ni la longitud superior a la tercera part de la longitud total de la façana de l'edifici. Aquests cossos respectaran unes distàncies mínimes de 3 (tres) metres als punts de canvi d'alineació en els xamfrans en els quals únicament els cossos sortits poden volar un màxim de 20 cm.

Es prohibeix qualsevol tipus de cas sortit obert, tancat o semitancat en les façanes posteriors que sobrepassin la profunditat edificable.

5 Façana mínima per habitatge: 6 m.

Art. 155 Condicions d'ús

Són usos permesos:

- Habitatge Unifamiliar
- Plurifamiliar previ informe favorable de l'Ajuntament
- Hotelers
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Sanitari
- Assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Esportiu
- Socio-Cultural
- Garatges
- Industrial, categoria 1a i 2na., en situacions A, B i C

Tota activitat tindrà garantida la capacitat d'aparcament propi per cobrir les necessitats

de l'aforament que origina la mateixa, excepte en el cas de que l'aparcament públic de la zona tingui cobertura suficient.

Art. 156 Normes específiques per al nucli de Sant Miquel (Clau 2b 1)

Són d'aplicació únicament als sectors qualificats de 2b1 al nucli de Sant Miquel.

En aquest barri hi ha un conjunt d'illes ocupades per habitatges unifamiliars en alineació de vial sobre parcel·les de molt reduïdes dimensions 90 (noranta) m² corresponents a 7 (set) metres de façana i 13 (tretze) metres de fondària, i una profunditat edificable de 7 (set) metres en PB + 1 PP. La resta de la parcel·la queda com a pati interior lliure.

Al llarg del temps s'ha produït una ocupació anàrquica dels patis interiors amb edificacions i coberts de tota mena, que el Pla pretén regular tot permetent una ampliació de la superfície edificada total, ja que es fan necessàries a causa del reduït espai dels habitatges actuals, adossada a l'edificació actual i que impliqui la progressiva reordenació dels patis interiors de parcel·la.

L'ampliació de les edificacions podrà ocupar en planta baixa fins a un 50% del pati posterior, (veure esquemes annexos pàgines 66, 67 i 68). Quan l'ampliació es faci a la cara nord de la parcel·la l'alçada màxima del tancament amb els veïns no superarà els 2,20 m i en cas que s'adopti l'opció de terrat aquest quedarà separat un mínim de 1 m de la línia divisòria de parcel·la. En aquests casos podrà rebaixar-se el nivell del pati a efectes d'ampliar l'alçada dels espais ampliat. Podran obrir-se forats a façana per instal·lació de parking en els baixos, d'una dimensió màxima de 3 (tres) metres d'amplada per 2,50 (dos cinquanta) metres d'alçada. Les portes obertes a façana seran de fusta envernissada i guardaran relació amb el conjunt de les façanes.

Tota concessió de la llicència per tal d'ampliar els habitatges actuals vindrà condicionada al compromís de la demolició de les edificacions que resultin fora d'ordenació d'acord amb el Pla General.

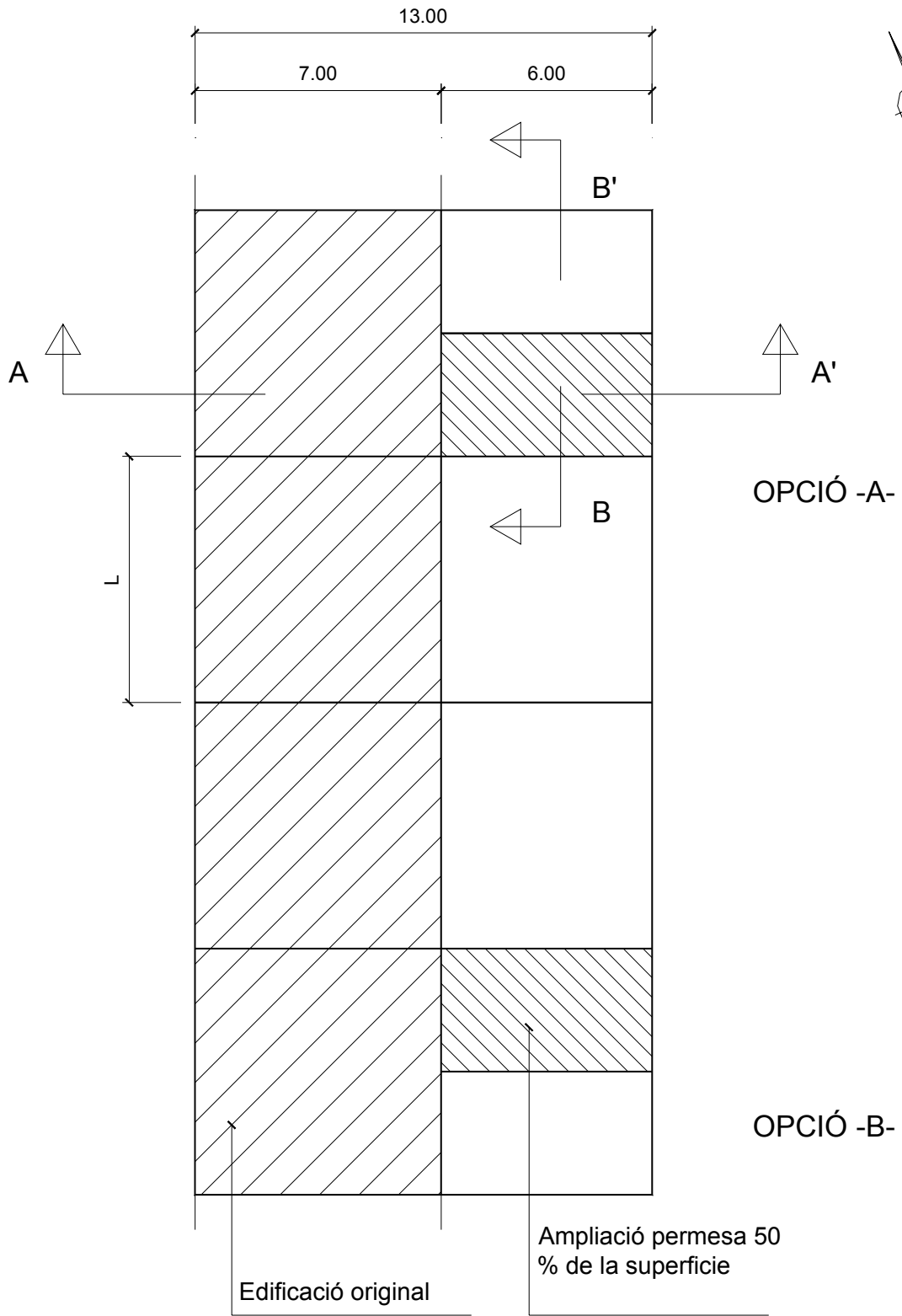
L'ocupació de les parcel·les ve grafiada en els plànols d'ordenació.

Les tanques interiors de separació de parcel·les podran ésser opaques fins a una alçada màxima de 1,80 (u vuitanta) metres.

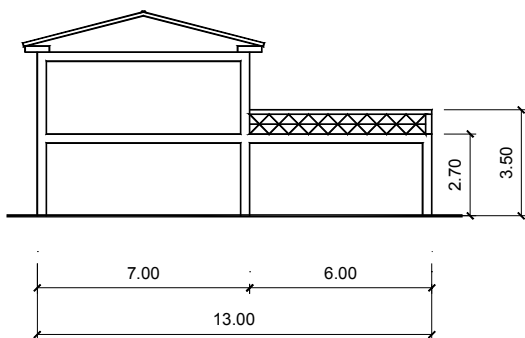
No està permesa altre tipus d'obra que no sigui:

- Obertura de porta a façana principal per accés al parking.
- Redistribució i reforma dels espais interiors de l'habitatge.
- Ampliació posterior de l'habitatge en Planta Baixa fins a ocupar un 50% del pati interior.
- Els acabats de la part amplificada coincidiran en textura i color amb els de la resta d'habitatge.

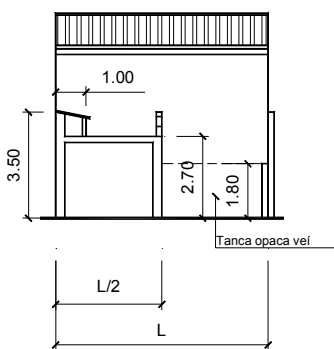
L'ampliació de la part posterior pot acabar indistintament en terrat o en teulada, en cas que s'adopti la solució de terrat la tanca serà igual a la que es proposa en l'esquema i totes seran iguals i a més es construirà un element separador a veí d'una amplada mínima de 1 (un) metre i una alçada de 0,80 (vuitanta) centímetres.



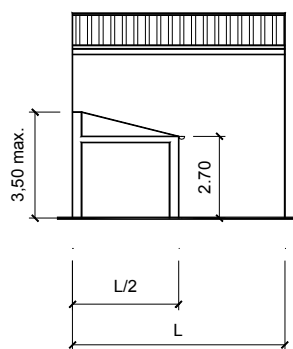
E 1:200



SECCIÓ A-A'

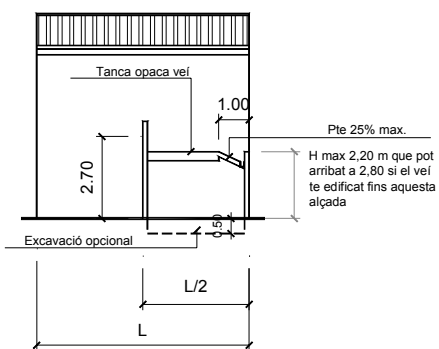


SECCIÓ B-B'
TERRAT

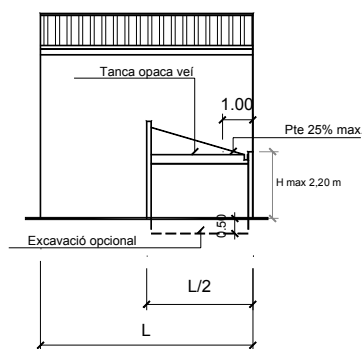


SECCIÓ B-B'
TEULADA

AMPLIACIÓ PER LA CARA SUD DE LA PARCELA
OPCIÓ A



SECCIÓ B-B'
TEULADA

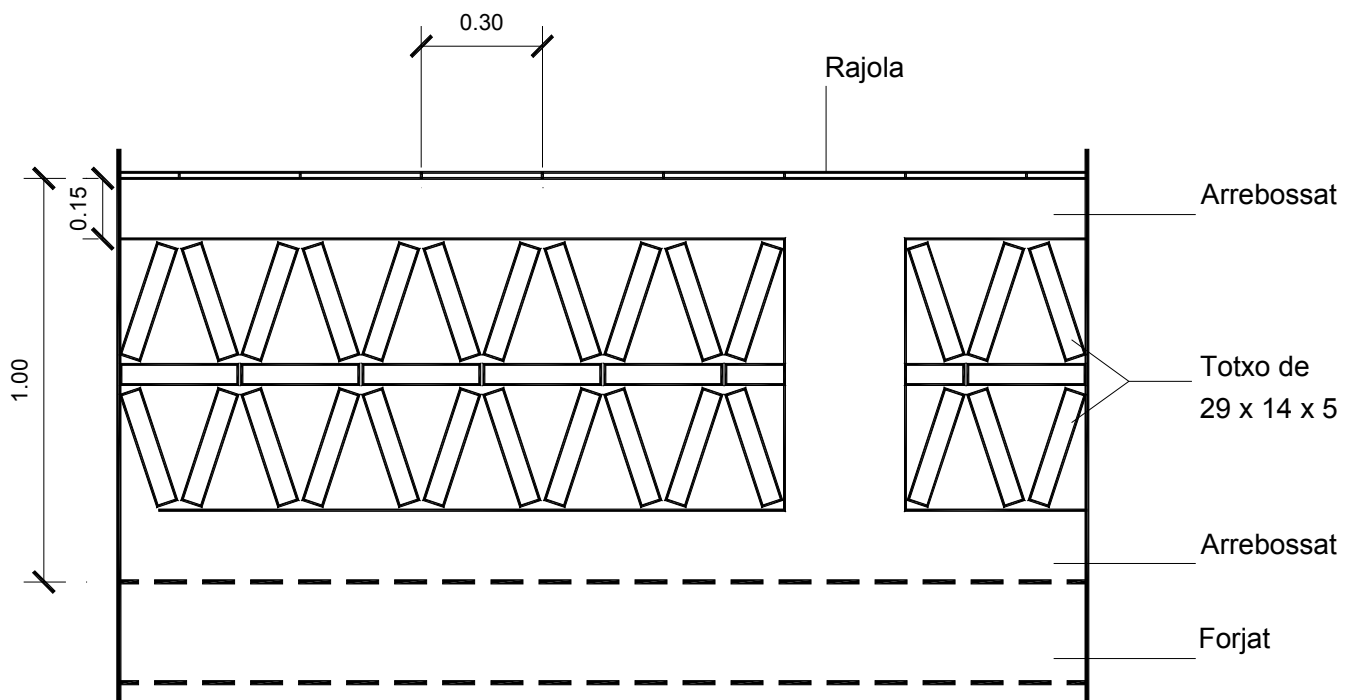


SECCIÓ B-B'
TERRAT

AMPLIACIÓ PER LA CARA NORD DE LA PARCELA
OPCIÓ B

E 1:250

DETTALL BARANA TERRATS



E 1:20

CAPÍTOL QUART. ZONA D'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 3)Art. 157 Definició

Comprèn les zones de Sòl Urbà de molt recent creació i en les quals s'ha de flexibilitzar els criteris constructius.

Es fixen dues subzones en consideració a la diferent edificabilitat.

Art.158 Tipus d'ordenació

- 1 Correspon a l'edificació segons alineació de vial o Volumètrica específica depenen del tipus d'edificació consolidada a l'entorn de la que es proposa.
- 2 S'admetrà una ordenació diferent de la consolidada en l'entorn, sempre que a través d'un Pla de millora urbana quedi justificada la modificació proposada.
- 3 En el cas d'edificació segons alineació de vial la profunditat edificable serà la de l'entorn sense sobrepassar els 14 metres.

Art.159 Pla de millora urbana

Quan es proposi una ordenació diferent a la consolidada en l'entorn de la zona a actuar abans de la concessió de llicència d'obres, el promotor haurà de presentar un Pla de millora urbana de l'ordenació volumètrica de l'illa on es trobi el projecte d'edificació, integrant-hi els edificis i parcel·les existents procurant una màxima homogeneïtat en el tractament conjunt.

L'estudi l'haurà d'aprovar l'Ajuntament abans de la concessió de la llicència d'obra.

Art. 160 Condicions d'edificació

	3a	3b
Parcel·la mínima: habitatge aïllat	200	300
Façana mínima	10	12
Separació mínima: frontal	4	5
Fons	2	3
laterals	2	3
En cas de no presentar-se Estudi de Detall		
Edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	1+ 0,1 complem.	0,70
Ocupació màxima	50%	40%
Alçada màxima	6,50	6,50
Nombre de plantes	PB + 1 PP	PB + 1 PP
Pendent màxim de coberta	30%	30%
Profunditat màxima edificable en alineació vial	14 m	14 m

En les illes edificades en més d'un 10% les noves edificacions s'adaptaran a la tipologia ja construïda.

Art. 161 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

- Habitatge Unifamiliar.
- Plurifamiliar a través d'un Pla de millora urbana
- Hoteler
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Sanitari
- Assistencial
- Educatiu
- Recreatiu
- Socio-Cultural
- Garatges
- Industrial, categoria 1^a i 2^a, en situació A, B i C

Tota activitat tindrà garantida la capacitat d'aparcament propi per cobrir les necessitats de l'aforament que origina la mateixa, excepte en el cas de que l'aparcament públic de la zona tingui cobertura suficient.

Art. 162 Tanques

Les tanques de les parcel·les seran d'obra o de formigó, fins a una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins a 1,80 de tanca metàl·lica lleugera i plantació vegetal (veure figura 18).

Art. 163 Condicions especials per a les subzones 3a1 i 3a2

3a1 Quan en els plànols d'ordenació E 1/1000 i E 1/2000 hi figuri la parcel·lació i la ubicació de l'edificació dins de la parcel·la s'haurà de mantenir sempre que no es justifiqui raonablement tant la parcel·lació com l'edificació. En cap cas es podrà augmentar ocupació i volum en massa d'un 20% dins dels paràmetres comuns a la zona 3^a.

3a2 Les condicions de l'edificació en aquesta subzona són les generals de la Clau 3 amb la salvetat que l'edificació serà alineada a vial i la separació mínima al fons de parcel·la s'amplia fins a sis metres.

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)

Art. 164 Definició

Compren el sòl d'edificació Residencial Unifamiliar en edificació aïllada.

Es fixen cinc subzones, en consideració a la diferent edificabilitat.

- Subzona d'Intensitat 1 (Clau 4a)
- Subzona d'Intensitat 2 (Clau 4b)
- Subzona d'Intensitat 3 (Clau 4c)
- Subzona d'Intensitat 4 (Clau 4d)
- Subzona d'Intensitat 5 (Clau 4e)

Art. 165 Condicions de l'edificació

Es fixen les condicions per a cada subzona al quadre que segueix:

Les parcel·les incloses dins del sector de "Sant Antoni" respectaran les següents condicions:

- La façana principal i fins al nivell de la primera planta serà de pedra natural, la resta de façanes portaran sòcol de pedra natural a l'alçada necessària perquè tingui harmonia amb la construcció.
- Les finestres i obertures tindran dintell i escopidor de pedra.
- Les cobertes seran amb pendents i amb teula ceràmica o equivalent.
- No es construiran edificis auxiliars separats de l'edifici principal.
- La tanca a vial serà de pedra.

ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 4)

	4a	4b	4c	4d	4e
Parcel·la mínima	400	800	1.000	1.500	2.000
Habitatge aïllat	15	15	20	20	30
Façana mínima	25	25			
Habitatge aparellat					
Separació mínima Frontal	5	6	6	8	10
Fons	3	5	6	6	10
Laterals	3	3	4	4	8
Edificabilitat m2 sostre/mx superfície	0,60	0,30	0,25	0,25	0,20
Ocupació màxima	30%	20%	20%	15%	15%
Alçada màxima	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
Nombre de Plantes	PB + 1 PP	PB + 1 PP	PB + 1 PP	PB + 1 PP	PB + 1 PP
Pendent màxim de la coberta	30%	30%	30%	30%	30%

Can Garriga A- 4a – 4a'
 B- 4c
 C- 4d

Ciutat Jardí Colònia Forestal Colònia Forestal
 Extensiva A
 Hostal El Pinós
 Perafita
 Els Roures
 Montanyà B

Els pendents de coberta podran arribar al 40% en teulades de pissarra

Art. 166 Parcel·la mínima

Excepcionalment, es permetrà l'edificació en la parcel·la de dimensió inferior als mínims esmentats, la inscripció dels quals consti en el Registre de la Propietat, anteriorment a l'aprovació d'aquest P.O.U.M.

Amb aquesta finalitat, l'Administració Municipal requerirà la presentació de la corresponent certificació amb caràcter previ a la concessió de la preceptiva llicència d'edificació i obres.

Art. 167 Agrupació de parcel·les

- 1 Es permet l'agrupació de fins a dues parcel·les, sempre que compleixin les superfícies mínimes en cada una de les parcel·les i la façana sigui la corresponent a la del número de parcel·les agrupades. En aquest cas, l'edificabilitat resultant s'agruparà en un únic edifici amb els mateixos paràmetres del paràgraf anterior, essent el nombre d'habitats resultants com a màxim el corresponent al nombre de parcel·les agrupades. Aquesta condició no serà aplicable en el cas de El Montanyà, on queda limitada a dues l'agrupació de parcel·les, degut a les característiques de la urbanització. La façana, en aquest cas, serà la corresponent a dues parcel·les sense poder-se reduir atenent a la seva condició d'aparellades.
- 2 L'espai lliure resultant serà indivisible i així haurà de constar de manera fefaent en els documents públics de propietat.
- 3 L'acoblament és obligatori respecte de les parcel·les no edificades contingudes a l'edificació construïda sobre el límit de la parcel·la, tenint en compte allò que regula el punt 1.

Art. 168 Tanques

Les tanques de les parcel·les seran d'obra o de formigó fins a una alçada màxima de 0,60 m. i la resta fins a 1,80 m. de tanca metàl·lica lleugera i plantació vegetal annexa (plantes que s'enfilen, arbusts, etc.).

Si les tanques donen al carrer o espais públics l'acabat serà amb pedra natural.

(veure figura 18)

Art. 169 Edificis auxiliars

S'admeten amb les limitacions següents:

- Separacions mínimes als límits: a veïns 3m i a vial les mateixes establertes per a la subzona on s'ubiquen.
- Ocupació màxima 4% de la superfície de la parcel·la que computaran als efectes d'ocupació general de la parcel·la.
- Alçada màxima 3,20 m des de la rasant natural del terreny al punt més alt de l'edifici auxiliar.

- Prohibició d'utilitzar cobertes de fibrociment.
- Prohibició dels usos d'habitatge permanent i corts de bestiar.

Art. 170 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

- Habitatge unifamiliar. En el cas d'aparellament cada edificació respectarà la superfície mínima de parcel·la
- Hoteler
- Assistencial
- Usos educatius especialitzats i treballs artesans.
- Oficines, solament com a despatxos professionals
- Socio-Cultural
- Garatge, amb un màxim de dues places per habitatge
- Comercial, fins a una superfície màxima de 200 m² per parcel·la i solament en la subzona d'Intensitat 1 (Clau 4a)
- Sanitari, únicament Consultoris o Dispensaris
- Esportius

Tota activitat tindrà garantida la capacitat d'aparcament propi per cobrir les necessitats de l'aforament que origina la mateixa, excepte en el cas de que l'aparcament públic de la zona tingui cobertura suficient.

Art.171 Condicció especial per a la subzona 4b1

En aquest sector i a causa que forma part d'una finca en la qual el Pla cataloga un edifici existent manté tot el seu entorn inedificable, es permet a través d'un Pla de Millora Urbana ordenar la totalitat de la subzona sempre que resulti una finca indivisa subjecte a propietat horitzontal.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA INDUSTRIAL (Clau 5)

Art. 172 Definició

Aquesta zona comprèn àrees de Sòl Urbà destinades a activitats industrials de petita indústria (Clau 5a) i indústria mitjana i gran (Clau 5b, 5c i 5d).

Art. 173 Tipus d'ordenació

L'ordenació serà la de volumetria específica. Serà preferent en les noves construccions el tipus d'edificació aïllada.

Art. 174 Subzona de petita indústria (Clau 5a)

Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels paràmetres següents:

a) Parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 500 m².

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 60% de la parcel·la. Aquesta ocupació podrà incrementar-se fins al 70 % quan es justifiqui que es imprescindible pel procés i sempre que el tamany de la parcel·la considerada tingui una superfície 3 o més vegades el tamany de la parcel·la mínima

c) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 10 (deu) metres. Aquesta alçada únicament podrà ésser ultrapassada pels elements tècnics connexes amb la funció de l'establiment.

d) Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació seran de 4 (quatre) metres respecte al front i al fons de la parcel·la, i de 3 (tres) metres respecte a les partions.

e) Intensitat d'edificació

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sòl/m² superfície.

f) Façana mínima: 15 m

g) Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupació de fins a dos parcel·les, sempre que compleixin les superfícies mínimes en cada una de les parcel·les i la façana sigui la corresponent a la del número de parcel·les agrupades. En aquest cas, l'edificabilitat resultant s'agruparà en un únic edifici amb els mateixos paràmetres de la subzona.

Màxim dues naus aparellades

Condicions específiques de textura i color de les edificacions

Les cobertes han d'ésser inclinades. És obligatori l'ús de la teula o plaques de fibrociment de color.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Industrial, en 1a. 2a i 3a categoria
- b) Comercial a l'engròs
- c) Magatzems
- d) Habitatge destinat al guarda de la indústria, a raó d'un habitatge cada 1.500 m² d'ús industrial
- e) Oficines. Les pròpies de l'establiment industrial
- f) Estacions de servei i garatges

Tanques

L'alçada màxima de les tanques opaques a límits de veïns serà de 1,50 metres, i la de les no opaques de 3,20 metres.

Art. 175 Subzona d'Indústria Mitjana (Clau 5b) i Indústria Gran (Clau 5c)Parcel·la mínima i alineacions de l'edificació

La parcel·la mínima edificable serà de 1.500 m² (5b) i 2.500 m² (5c).

Façana mínima: 20,00 metres (5b) i 25 metres (5c)

Profunditat mínima: 50,00 metres

Les línies d'edificació estaran reculades un mínim de 4 (quatre) metres en els vials, i 3 (tres) metres en la resta dels límits de la parcel·la. Aquesta condició no serà d'aplicació en el cas dels edificis corresponents a Estacions Transformadores que podran construir-se a línia de façana.

Edificabilitat, alçada i ocupació màxima

L'edificabilitat neta màxima es fixa en 0,9 m² s/m²s.

L'alçada màxima permesa és de 10 (deu) metres. Aquesta mida podran sobrepassar-la els elements singulars necessaris per l'activitat industrial i també en un 35% de la superfície edificable en planta, si l'activitat industrial justifica aquesta major alçada i sempre que no s'incrementi sostre edificable.

L'ocupació màxima és d'un 60 (seixanta) %. Aquesta ocupació podrà incrementar-se fins al 70 % quan es justifiqui que es imprescindible pel procés i sempre que el tamany de la parcel·la considerada tingui una superfície 2 o més vegades el tamany de la parcel·la mínima

Usos

- Habitatge: S'admet un habitatge per porter o vigilant per cada 1.000 m² construïts i un límit d'un habitatge per indústria.
- Residencial: Prohibit

- Comercial i despatx: Admesos
- Industrial: Admeses les categories 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, i 5^a.
- Sanitari, Religiós i Cultural: Prohibit
- Recreatiu i Esportiu: Admesos

Tanques

L'alçada màxima de les tanques opaques a límits de veïns serà de 1,50 metres, i la de les no opaques de 3,20 metres.

Art. 175bis Subzona d'Implantació de serveis (Clau 5d)

Definició:

Correspon a una porció de sòl urbà prevista per a la instal·lació d'una planta de desballestament de camions, en un terreny sense aprofitament agrícola, situat a nord del terme Municipal

Característiques de la implantació:

Ús: Implantació d'una planta de desballestament de camions

Superfície màxima de la implantació: 5.000 m²

Accessos: El vials d'accés tindran una pendent màxima del 7,5%

Edificabilitat: 0,20 m²st/m²s.

Ocupació en planta: 15%

Parcel·la: única e indivisible

Les construccions tindran els acabats, tan en textura com en colors, respectuosos amb l'entorn

Impacte ambiental: l'activitat haurà d'adoptar totes les mesures correctores per minvar l'impacte ambiental de la mateixa. Es construirà una tanca perimetral i en el seu exterior es procedirà a la plantació d'arbres i espècies arbustives, a fi de minvar l'impacte visual que la instal·lació pugui generar

CAPÍTOL SETÈ. ZONA VERDA PRIVAT PROTEGIT (Clau 6)

Art.176 Definició

Correspon als sòls d'ús i domini privat que actualment estan enjardinats i arbrats amb característiques de parc privat. Aquesta qualificació està relacionada amb la qualificació confrontant de l'edificació que configura el conjunt de la finca.

El pla estableix la protecció a fi de conservar-ne l'ús actual.

Art.177 Condicions d'edificabilitat

No hi ha permès cap tipus de nova edificació, llevat dels elements lleugers amb sostre i parets traslluïdes destinades a hivernacle i a protecció d'espècies vegetals.

Els edificis existents en aquestes zones podran restaurar-se i fer-hi totes les obres de manteniment, incloses ampliacions, sempre que no superin en un 0,02 m²st/m²sòl en els sectors situats en els nuclis de Santa María i La Serreta i 0,005 m²st/m²sòl en els 3 sectors situats en Can Garriga (Zona de les urbanitzacions). Prèviament a la realització d'obres en aquest sector caldrà demanar el preceptiu permís municipal amb proposta concreta d'adaptació de les obres a l'entorn i a l'edificació que es pretén ampliar.

Art.178 Condicions d'ús

S'estableix l'ús d'espai lliure privat enjardinat.

El propietari està obligat a mantenir-lo, millorar-lo i conservar-lo i fer-hi els treballs de neteja i d'enjardinament adients. L'Ajuntament vetllarà per l'acompliment i facilitarà l'execució d'aquestes operacions.

CAPÍTOL VUITÈ. ZONA NUCLI DE LA SERRETA (Clau 7)

Art.179 Definició

Comprèn un nucli de població constituït per un conjunt d'edificacions vertebrades al llarg d'un únic vial que connecta amb la carretera BV-5103. En general correspon a masies i coberts agrícoles annexos.

El desenvolupament d'aquesta zona s'ajusta en tot a la zona d'edificació per volumetria específica (Clau 3b)

Totes les edificacions actuals poden mantenir-se i fer-hi les obres de consolidació precises.

CAPÍTOL NOVÈ . ZONA HOTELERA (Clau 9)

Art.180 Definició

Comprèn la porció de sòl, en el límit amb el Terme Municipal de Tona que conforma el nucli hoteler de 4 Carreteres.

El seu desenvolupament es farà a través d'un Pla Especial que s'ordenarà d'acord amb els paràmetres següents:

- Condicions d'edificació:
 - Edificabilitat màxima: 0,6 m²st/m²
 - Ocupació: 40%
 - Alçada màxima: 9m. (PB + 2 PP)
- Usos:
 - Hoteler
 - Restauració
 - Estació de servei

CAPÍTOL DESÈ. PLANS DE MILLORA URBANA

Art.181 Definició i condicions comunes d'ordenació i gestió

- 1 En algunes zones de sòl urbà aquest Pla delimita polígons (àrees) per al seu posterior desenvolupament mitjançant els corresponents Plans de Millora Urbana per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques. Dintre d'aquestes, les cessions obligatòries i els costos d'urbanització, repercutiran en la seva totalitat, proporcionalment entre tots els propietaris de terrenys inclosos dintre de l'àmbit, portant-se a terme si fos necessari un projecte de reparcel·lació.
- 2 La delimitació dels Plans de Millora Urbana produeix dintre el seu àmbit tots els efectes previstos per del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per a aquests tipus de plans, als efectes de l'article 68 de dita Llei.
- 3 Aquest Pla determina per a totes els sectors a desenvolupar per planejament derivat la seva ordenació detallada en el plànol a escala 1:1.000. En aquest se senyalen els terrenys qualificats com a Sistemes i que per tant es cediran gratuïtament i els qualificats com a zona destinats a l'ús privat. En aquests últims serà d'aplicació la normativa corresponent a la seva qualificació.
- 4 Malgrat que aquest Pla estableix l'ordenació detallada d'aquestes polígons serà necessari formular el corresponent Projecte d'Urbanització, o en segons quins casos el corresponent planejament derivat, abans de l'aprovació dels quals no es permetrà cap activitat edificatòria. Aquest planejament derivat haurà de determinar la ubicació dels Sòls Públics destinats a espais lliures i dotacions en el cas que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no ho concreti. Obligatòriament els Projectes d'Urbanització contindran un plànol topogràfic 1:1000 sobre el qual quedarà grafiada l'ordenació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 5 Els sectors a desenvolupar per aquestos Plans de Millora Urbana es podran ajustar fins a un 5% respecte a la seva superfície, però no variaran les edificabilitat, ni els altres paràmetres.
- 6 Es contempla un únic Pla de Millora Urbana que és el següent:

Residencial

- | | |
|---|---------|
| - Pla de Millora Urbana "Depuradora" | P.M.U.1 |
| - Polígon d'Actuació Urbanístic "Can Garriga" | P.M.U.2 |

Art.181.1 Pla de Millora Urbana "Depuradora" (P.M.U.1)

- 1 El P.M.U.1 constitueix una ampliació del sòl residencial existent en el nucli de Santa Maria.
- 2 A l'ordenació exposada en els plànols corresponen les xifres següents:

- Residencial (3b)	13.417 m2
- Sistema viari	<u>4.721 m2</u>
P.M.U.3 superfície total	18.157 m2

- 3 El sistema d'actuació serà el de compensació concertada
- 4 A través del Pla de Millora caldrà destinar una part del sòl a ús públic que es cedirà a l'Ajuntament i complirà amb els mínims següents:
 - Sistema d'Espais Lliures 10%
 - Dotacions 6%
- 5 Edificabilitat bruta 0,30m²st/m²sòl
- 6 Els sòls destinats a aprofitament privat constituïran com a màxim el 60% de la superfície del sector.
- 7 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector
- 8 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab/ha + 6 hab/ha de protecció pública.
Total 21 hab/ha

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà sòl per l'ubicació d'un mínim de 11 habitatges de protecció pública i en qualsevol cas un mínim del 20% del sostre edificable.

Art.181. 2 Pla de Millora Urbana "Can Garriga" (P.M.U.2)

- 1 El P.M.U.2 correspon a un sector discontinu format per dues porcions residuals incloses dins del Pla Parcial Can Garriga i que esgota l'edificabilitat d'aquest sector.
- 2 Les condicions d'edificació corresponen a Edificació per volumetria específica Clau 3a, parcel·les per habitatges unifamiliars agrupats o entremitgeres. L'edificabilitat total del sector es de 6.592 m² de sostre.
- 3 Cessió mínima de sòl públic: 31%
- 4 La superfície del P.M.U.2 és de 13.529 m² (discontinuu). Una porció de 7.200 m² i l'altre de 6.329 m².
- 5 El número màxim d'habitatges en el sector serà de 38.
- 6 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector
- 7 Edificabilitat bruta 0,48 m²st/m²sòl

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà un 20% del sostre edificable sòl per habitatges de protecció pública. Les parcel·les destinades a protecció pública podran ser plurifamiliars.

CAPÍTOL ONZÉ. POLIGONS D'ACTUACIO URBANA

Art.182 Definició i condicions comunes d'ordenació i gestió

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla, o pel planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els Polígons d'Actuació Urbanística son els següents:

Residencials

- Polígon d'Actuació Urbanístic "El Prat" P.A.U.1
- Polígon d'Actuació Urbanístic "Els Roures" P.A.U.2
- Polígon d'Actuació Urbanístic "Circumval·lació" P.A.U.3

Industrials

- Polígon d'Actuació Urbanístic "Montmany" P.A.U.4
- Polígon d'Actuació Urbanístic "Estevenell Nou" P.A.U.5

Art.182. 1 Polígon d'Actuació Urbanístic "El Prat" (P.A.U.1)

1 La P.A.U.1 constitueix una agrupació residencial de baixa densitat organitzada al llarg de l'Avinguda de Circumval·lació, les cessions corresponents al 10% de l'aprofitament ja estan fetes segons consta en escriptures número 1144 i 1145 del Protocol del Notari de Vic Enric Costa Pagès.

2 A l'ordenació exposada en els plànols corresponen les xifres següents:

- Ciutat Jardí Intensitat 1 (4a)	11.672 m2
- Sistema viari	<u>13.190 m2</u>
P.A.U.1 superfície total	24.862 m2

3 Edificabilitat bruta : 0,30 m2 sostre/m2 superfície

- 4 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab/ha + 6 hab/ha de protecció pública. Total 21 hab/ha
- 5 El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.
- 6 Els sòls destinats a l'aprofitament privat tindran les condicions d'ordenació i ús de la zona 4a del Sòl Urbà.
- 7 En les zones destinades a habitatges de protecció pública les condicions d'edificabilitat s'ajustaran als següents paràmetres:
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 60%
 - Alçada màxima: PB + 2PP (9m.)
 - Usos permesos: Els de la zona 4a, inclòs habitatges plurifamiliars
 - Aparcament: 1 plaça per habitatge
 - Edificació aïllada

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà sòl per la ubicació d'un mínim de 15 habitatges de protecció pública i en qualsevol cas un mínim del 20% del sostre edificable.

Art.182. 2 Polígon d'Actuació Urbanístic "Els Roures" (P.A.U.2)

- 1 El P.A.U.2 constitueix una actuació residencial de baixa densitat situada en contacte amb sòls ja consolidats, en el sector de Els Roures al costat de les piscines municipals.
- 2 La zonificació correspon a Ciutat Jardí. Intensitat 5. Clau 4e
- 3 Cessió mínima de sòl públic: 25%
- 4 La superfície del P.A.U.2 és de 11.464 m².
- 5 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector
- 6 La densitat màxima d'habitatges serà de 4 hab/ha
- 7 Edificabilitat bruta : 0,15 m²st/m²sòl

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà un 20% del sostre edificable per habitatges de protecció pública.

Art.182. 3 Polígon d'Actuació Urbanístic "Circumval·lació" (P.A.U.3)

- 1 El P.A.U.3 constitueix una actuació residencial de baixa densitat situada al llarg de l'Av. Circumval·lació a la porció Est del nucli de Santa Maria de Seva i que està pendent de la cessió dels sòls per vialitat.
- 2 La zonificació correspon a Ciutat Jardí. Intensitat 1. Clau 4a
- 3 Cessió mínima de sòl públic: 37%
- 4 La superfície del P.A.U.3 és de 8.703 m².
- 5 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab/ha + 6 hab/ha de protecció pública. Total 21 hab/ha

- 6 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector
- 7 Edificabilitat bruta 0,3 m²st/m²sòl

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà un 20% del sostre edificable sòl per habitatges de protecció pública.

Art.182. 5 Polígon d'Actuació Urbanística "Montmany" (P.A.U.4)

- 1 El P.A.U.4 correspon a una porció residual de sòl industrial de nova creació resultant de la reconversió del sòl ocupat per la zona d'aparcament d'una discoteca que cessarà en la seva activitat.
- 2 Les condicions d'edificació corresponen a Edificació industrial per a petita indústria Clau 5a. Parcel·la mínima 500 m².
- 3 Cessió mínima de sòl públic: 38%
- 4 La superfície del P.A.U.4 és de 14.165 m².
- 5 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector.
- 6 Edificabilitat neta 1 m² sostre/m² superfície.
- 7 Edificabilitat bruta 0,62 m²st/m²sòl

Art.182. 6 Polígon d'Actuació Urbanística "Estevenell Nou" (P.A.U.5)

- 1 El P.A.U.5 correspon al sòl previst per a la instal·lació d'una sola indústria destinada a la producció de prefabricats de formigó..
- 2 Les condicions d'edificació corresponen a Edificació industrial. Clau 5c. Parcel·la mínima 2.500 m².
- 3 Cessió mínima de sòl públic: 15,5%
- 4 La superfície del P.A.U.5 és de 65.631 m².
- 5 Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector.
- 6 Edificabilitat bruta 0,2 m² sostre/m² superfície.

Art.183. Eliminat

TÍTOL CINQUÈ

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 184 Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i a la Memòria d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. El sòl classificat com a urbanitzable a Seva és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl urbanitzable en sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió, i en sol urbanitzable no delimitat a el qual el pla parcial ha d'ésser de delimitació.

Art.185 Definició i determinacions del Pla en Sòl Urbanitzable Delimitat

- 1 La delimitació del Sòl Urbanitzable Delimitat i dels diferents sectors es reflecteix en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i 1:10000 del terme.
- 2 Les determinacions específiques del Pla d'Ordenació Urbanística en el Sòl Urbanitzable Delimitat són:
 - a) Delimitació dels sectors per al desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els Plans Parcials.
 - b) Assignació d'usos globals, fixant-ne la intensitat.
 - c) Previsió dels paràmetres fonamentals de l'edificació i els estàndards a complir pels Plans Parcials.
 - d) Fixació de l'aprofitament mitjà de cada un dels sectors.
 - e) Localització i traçat dels sistemes de vialitat, espais lliures i equipaments propis del sector (amb valor indicatiu).
- 3 L'ordenació que desenvolupi el Pla Parcial s'ajustarà bàsicament a la continguda als plànols d'ordenació escala 1:1000.

Art. 186 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures, de conformitat als articles 44 i 45 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

- a. distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

- b. cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c. cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.
 - d. costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e. edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
 - f. conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, si existeix, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.
 - g. cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - h. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
 - i. costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal al respecte.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
 3. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

Art. 187 Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.
2. Correspondrà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà. El pla parcial determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent i amb els criteris de ponderació establerts a l'article 37 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. El Pla General contempla dos sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat:

Sector Residencial “El Feu” SUD 1

Sector Residencial “La Cuadrada” SUD 2

Al tractar-se de sòl urbanitzable en el quals el planejament general no inclou sistemes compensats amb aprofitament dins dels sectors, l'aprofitament mitjà de cada sector pot assimilar-se a l'aprofitament brut de cada sector que és:

- Sector Residencial “El Feu” 0,60
- Sector Residencial “La Cuadrada” 0,60

CAPÍTOL SEGON. SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Clau 11)

Art.188 Sector Residencial "El Feu" (S.U.D.1)

- 1 Correspon a un sector ampliació del Sòl Urbà al nord del Vial Perimetral en el nucli de Sant Miquel.
- 2 Es preveuen els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:
 - Equipaments 8%. D'acord amb el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Espais lliures per a zones verdes i jardins públics 15%. Es situaran a la banda sud del terrer existent, per tal de preservar aquest element singular i establir, alhora, una franja de protecció respecte el vial perimetral.
 - Vialitat 17%

Els sòls destinats a l'aprofitament privat constituïran com a màxim el 60% de la superfície del sector i les condicions d'ordenació i ús coincidiran, en una porció, amb les de la zona 3b i, en altra, amb les de la zona 4c del Sòl Urbà. Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector

- 3 L'Edificabilitat bruta màxima serà 0,40 m2 sostre/m2 sòl.
- 4 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab./ha. + 8 hab/ha de protecció pública. Total 23 hab/ha.
- 4 El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.
- 5 Aquest sector es desenvoluparà en el primer quadreni.
- 6 L'aprofitament del sector serà 0,60.
- 7 El Pla Parcial respectarà la xarxa viària definida en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 8 Serà obligatòria la constitució d'una Junta de Compensació, de conformitat als articles 60 i 62 del Reglament del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La superfície total del sector és: 5,88 Has.

En las zona 3b s'ubicaran els habitatges de protecció pública quines condicions d'edificabilitat seran les següents:

Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

Alçada màxima: PB + 2PP (9m.)

Usos permesos: Els de la zona 3b, inclòs habitatges plurifamiliars

Aparcament: 1 plaça per habitatge

Edificació aïllada

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà sòl per la ubicació d'un mínim de 41 habitatges de protecció pública i en qualsevol cas un mínim del 20% del sostre edificable.

Les cessions per espais lliures es situaran a la banda sud, en el terrer existent, per tal

de preservar aquest element singular i establir alhora una franja de protecció respecte al vial de ronda que es proposa.

Art.188 Bis Sector Residencial “La Cuadrada” (S.U.D.2)

1 Correspon a un sector ampliació del Sòl Urbà a la part est de la Ronda de Circumval·lació.

2 Es preveuen els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:

- Sistema viari	17%
- Espais lliures. Jardins Urbans	15%
- Sistema d'Equipaments	8%

Els sòls destinats a l'aprofitament privat constituïran com a màxim el 60% de la superfície del sector i les condicions d'ordenació i ús coincidiran amb les de la zona 4a del Sòl Urbà. En les zones destinades a habitatges de protecció pública les condicions d'edificabilitat s'ajustaran als següents paràmetres:

Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

Alçada màxima: PB + 2PP (9m.)

Usos permesos: Els de la zona 4a, inclòs habitatges plurifamiliars

Aparcament: 1 plaça per habitatge

Edificació aïllada

Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector

3 L'Edificabilitat bruta màxima serà 0,30 m2 sostre/m2 sòl.

4 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab./ha. + 8 hab/ha de protecció pública. Total 23 hab/ha.

5 El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

6 Aquest sector es desenvoluparà en el primer quadrieni.

7 L'aprofitament del sector serà 0,60.

8 El Pla Parcial respectarà la xarxa viària definida en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

9 Serà obligatòria la constitució d'una Junta de Compensació, de conformitat als articles 60 i 62 del Reglament del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

La superfície total del sector és: 7,70 Has.

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà sòl per la ubicació d'un mínim de 62 habitatges de protecció pública i en qualsevol cas un mínim del 20% del sostre edificable.

TÍTOL SISÈ

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.189 Definició

Aquest Pla qualifica com a Sòl Urbanitzable No Delimitat els terrenys aptes per a urbanitzar-los, prèvia tramitació i aprovació del corresponent Pla Parcial de Delimitació.

Art.190 Desenvolupament del Pla

- 1 El desenvolupament dels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat s'efectuarà a través de:
 - a) Pla Parcial Urbanístic de Delimitació amb les determinacions previstes en aquest capítol i les generals del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - b) Projecte d'Urbanització incorporat al Pla Parcial.
 - c) S'haurà de justificar que la promoció inclou els requisits continguts als Articles 58.1, 58.2 i 58.7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 Les iniciatives d'actuació d'aquest tipus de sòl poden ésser públiques o privades. En les privades, s'han de seleccionar les propostes presentades mitjançant concurs.

Art.191 Respectar les condicions ambientals

- 1 En la redacció dels Plans Parcials de Delimitació, s'hauran de tenir en compte a més de les determinacions específiques per als Sòls Urbanitzables No Delimitats, contingudes en aquest Pla, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la naturalesa i dels béns culturals, previstos en aquest Pla i en els altres documents que el desenvolupen.
- 2 Les actuacions en Sòl Urbanitzable No Delimitat han de respectar al màxim les condicions naturals del territori, i no es poden aprovar Plans Parcials de Delimitació que objectivament es juxtaposin amb actuacions que es poguessin realitzar a l'emparà de legislacions especials, o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals de la comarca. En funció d'aquests valors s'ha de regular l'alçada màxima, quan no l'hagi fixat aquest Pla.

Art. 192 (Suprimit)

Art. 193 Àmbit de desenvolupament del Sòl Urbanitzable No Delimitat

Aquest Pla d'Ordenació Municipal delimita uns sectors en que les superfícies respectives dels quals es consideraran com a àmbit subjecte a la formulació del corresponent Pla Parcial de Delimitació.

Art.194 Règim urbanístic transitori

Mentre no s'aprovin els corresponents Plans Parciais de Delimitació, els terrenys qualificats com a Sòl Urbanitzable no Delimitat estaran subjectes a les limitacions regulades a l'article 47 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art.195 Classificació

En sòl Urbanitzable no Delimitat preveu els sectors següents:

<u>Residencial:</u>	Sector Residencial "El Prat"	(S.U.N.D.1)
	Sector Residencial "Els Sors"	(S.U.N.D.2)
	Sector Residencial "Can Vives"	(S.U.N.D.3)
	Sector Residencial "Figarolas"	(S.U.N.D.4)

Art.196 Condicions comunes a tots els sectors

- 1 L'ordenació grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 s'ha d'entendre com indicativa i únicament s'han de considerar elements normatius els carrers de la xarxa viària bàsica.
- 2 Els Plans Parciais de Delimitació preveuran els espais per a Sistemes Locals d'acord amb les determinacions del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i allò que sigui d'aplicació de les disposicions reglamentàries vigents.

Art.197 Sector Residencial "El Prat" (S.U.N.D.1)

- 1 Comprèn un sector de desenvolupament residencial opcional del nucli urbà de Santa Maria de Seva en el sector oest de la població.

Aquest sector servirà de connexió entre el nucli de Santa Maria de Seva i el Sector Els Roures i la Zona de Piscines i Parc Infantil.

- 2 Es preveuen els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:

- Sistema viari local	15%
- Sistema d'Espais lliures. Jardins Urbans	15%
- Sistema d'Equipaments	10%
- 3 Els sòls destinats a l'aprofitament privat constituïran com a màxim el 60% de la superfície del sector i les condicions d'ordenació i ús coincidiran amb les de la zona 4a del Sòl Urbà. Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del Sector
- 4 L'Edificabilitat bruta màxima serà 0,36 m2 sostre/m2 sòl.
- 5 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab./ha.
- 6 La superfície d'aquest sector es de 4,74 Has

Aquest Sector ubicarà el 20% del sostre edificable sòl destinat a habitatges social, dins del sòl urbà en la parcel·la situada en la avinguda 11 de setembre cantonada carrer Carol, qualificada com ordenació en illa tancada (clau 2a).

Art. 198 Sector Residencial “Els Sors” (S.U.N.D.2)

- 1 El sector Residencial “Els Sors” correspon a un tros de Sòl Urbanitzable No Delimitat situat a l’extrem del nucli de Santa Maria de Seva al costat de l’Avinguda de Circumval·lació.
- 2 Es preveuen els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:

- Sistema general viari adscrit al sector	10%
- Sistema viari local	15%
- Sistema d’Espais lliures. Jardins Urbans	15%
- Sistema d’Equipaments	12%
- 3 Els sòls destinats a l’aprofitament privat constituïran com a màxim el 48% de la superfície del sector i les condicions d’ordenació i ús coincidiran amb les de la zona 3a del Sòl Urbà. Haurà de cedir-se a l’Ajuntament un 10 % de l’aprofitament urbanístic del sector
- 4 L’Edificabilitat bruta màxima serà 0,6 m² sostre/m² sòl.
- 5 La densitat màxima d’habitatges serà de 25 hab./ha.+ 10 hab/ha de protecció pública.
- 6 Aquest sector té com a Sistema General de gestió incorporada una part de l’Avinguda de Circumval·lació.
- 7 La superfície d’aquest sector és de 1,33 Has

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà un 20% del sostre edificable per habitatges de protecció pública.

Art.199 Sector Residencial “Can Vives” (S.U.N.D.3)

- 1 El sector Residencial “Can Vives” correspon a un tros de Sòl situat a l’extrem nord-est del nucli de Santa Maria al costat de l’Avinguda de Circumval·lació.
- 2 Es preveuen els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:

- Sistema general viari adscrit al sector	10%
- Sistema viari local	15%
- Sistema d’Espais lliures. Jardins Urbans	15%
- Sistema d’Equipaments	10%
- 3 Els sòls destinats a l’aprofitament privat constituïran com a màxim el 50% de la superfície del sector i les condicions d’ordenació i ús coincidiran amb les de la zona

4a del Sòl Urbà. Haurà de cedir-se a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

- 4 L'Edificabilitat bruta màxima serà 0,36 m2 sostre/m2 sòl.
- 5 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab./ha + 10 hab./ha de protecció pública.
- 6 Aquest sector té com a Sistema General de gestió incorporada una part de l'Avinguda de Circumval·lació.
- 7 La superfície d'aquest sector és de 1'44 Has

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà un 20% del sostre edificable per habitatges de protecció pública.

Art.200 Sector Residencial "Figarolas" (S.U.N.D.4)

- 1 El sector Residencial "Figarolas" correspon a una porció de Sòl situat a l'extrem sud-est del nucli de Santa Maria.
- 2 Es preveu els percentatges mínims per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta següents:

- Sistema viari local	15%
- Sistema d'Espais lliures. Jardins Urbans	20%
- Sistema d'Equipaments	10%
- 3 Els sòls destinats a l'aprofitament privat constituïran com a màxim el 55% de la superfície del sector i les condicions d'ordenació i ús coincidiran amb les de la zona 4a del Sòl Urbà. En les zones destinades a habitatges de protecció pública les condicions d'edificabilitat s'ajustaran als següents paràmetres:

Ocupació màxima de la parcel·la: 60%

Alçada màxima: PB + 2PP (9m.)

Usos permesos: Els de la zona 4a, inclòs habitatges plurifamiliars

Aparcament: 1 plaça per habitatge

Edificació aïllada
- 4 L'Edificabilitat bruta màxima serà 0,30 m2 sostre/m2 sòl. Un mínim del 20% del sostre edificable es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública
- 5 La densitat màxima d'habitatges serà de 15 hab./ha + 6 hab./ha de protecció pública
Total 21 hab./ha.
- 6 La superfície d'aquest sector és de 10,63 Has

En aquest Sector el desenvolupament del planejament derivat destinarà sòl per la ubicació d'un mínim de 64 habitatges de protecció pública i, en qualsevol cas, un mínim del 20% del sostre edificable.

Haurà de cedir-se a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

TÍTOL SETÈ
REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art.201 Definició i finalitats

Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

- a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
 - Que estiguin contemplats com a tal per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b. Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, consegüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació al poble.
- c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

El Sòl No Urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, configurant-se com a funcions essencials la continuïtat de les característiques naturals actuals, especialment les condicions agràries i el paper d'entorn obert que enquadra els sòls en els quals es produeix la dinàmica urbana.

En concret, aquest Pla assenyala com a finalitats de la regulació del Sòl No Urbanitzable les següents:

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments
- b) Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori preservant els valors ecològics i paisatgístics.
- c) Prevenir els processos patològics d'urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diversos usos o activitats que es puguin permetre en cada tipus de Sòl No Urbanitzable.
- e) Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb l'explotació agrària, establint les determinacions precises per facilitar a la població rural el poder gaudir de serveis col·lectius en un nivell idèntic al previst per a la població urbana.
- f) Establir criteris sobre característiques i localització adequada de les

instal·lacions i usos d'interès públic i social, de manera que no influeixin negativament en l'equilibri dels diversos sectors de Sòl No Urbanitzable.

- g) El valor agrícola dels terrenys que siguin afectats per indicacions geogràfiques protegides o per denominacions d'origen pot fomentar també la classificació tal i com es refereix a l'apartat a).
- h) Per a garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'Article 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 202 Estructura de la propietat del sòl

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art.203 Limitacions

- 1 S'hauran de respectar les incompatibilitats d'usos indicats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- 2 El Sòl no Urbanitzable del Present Pla d'ordenació urbanística municipal queda subjecte al règim Jurídic i a les delimitacions contingudes als articles 47 a 51 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i articles 84 a 91 del seu Reglament.
- 3 El tipus de construcció haurà d'ésser apropiada a la condició d'aïllada, d'acord amb les Normes que estableix el Pla, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.
- 4 En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys rústics no podran efectuar-se fraccionaments en contra del que disposa la legislació agrària i forestal.
- 5 El projecte de reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents s'acomodarà al procediment de l'article 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 204 Masies i cases rurals existents

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix aquelles masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar incloses dins del Catàleg de béns a protegir - pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, bé per estar funcionalment vinculades a una explotació agrícola o forestal, o bé per que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori.

2. Les masies i cases rurals existents en sòl no urbanitzable, amb algun d'aquests valors, són les següents:

1.	L'Albereda	26.	Els Sors
2.	L'Aguilar	27.	Can Vives
3.	L'Alzinar	28.	El Susany
4.	L'Amat	29.	Sant Mamet
5.	El Barceló	30.	Tarres
6.	Brucfet	31.	Vall-llossera
7.	Can Calvet	32.	Vilardell
8.	El Cendra	33.	El Virgili
9.	La Costa de Seva	34.	Can Burell
10.	Esparreguera	35.	Can Roca
11.	Espargueró	36.	Can Serra Valent
12.	Can Fernando	37.	Font del Buc
13.	El Fitor	38.	Tresso
14.	Figueroles	39.	Can Co
15.	Fontanelles	40.	Can Cuixa
16.	La Matella	41.	Can Boix
17.	Montanyà	42.	Can Carlets
18.	Montmany	43.	Can Mils
19.	Pibatlle	44.	Casanova de Figuerolas
20.	Mas Riquer	45.	Anul·lada
21.	La Rovira de Terrassola	46.	Bosc del Masó
22.	Can Ruaix	47.	Casa Nova de l'Amat
23.	Serrabardina	48.	Castell d'Esparraguera
24.	Casa nova de la Serra		
25.	Sobrevia		

3. S'identifiquen, amb més precisió, en el Catàleg de Béns protegits i en el plànol 6A. Masies i cases rurals existents.

4. Respecte aquestes masies i cases rurals existents s'admet, amb els requisits previstos per l'article 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la seva reconstrucció i rehabilitació, tot respectant el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinat.

Art. 205 Sol·licitud de llicències

Totes les sol·licituds de llicència d'edificació o instal·lació en Sòl no Urbanitzable anirà acompanyada de l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Art.206 Usos incompatibles

Són usos incompatibles de caràcter general en la totalitat del Sòl No Urbanitzable:

- Hoteler: llevat que compleixi amb les determinacions de l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Comercial o comercial concentrat.
- Magatzem: (excepte els directament relacionats amb explotacions agropecuàries o forestals).
- Oficines
- Industrial

Art.207 Limitació a la formació de “Nuclis de Població”

- 1 A l'efecte del que estableix l'article 47 apartats 1,2 i 7, i l'article 28 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es prohibeixen les construccions que puguin donar lloc a un Nucli de Població considerat quan hi hagi més de quatre habitatges unifamiliars situats a l'interior d'un cercle de 250 metres de radi, centrat a qualsevol de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Les autoritzacions en sòl no urbanitzable hauran de donar compliment a les determinacions de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva tramitació serà d'acord amb el que determinen els articles 48 i 49 de l'esmentat cos legal.

- 2 En la sol·licitud de nova llicència d'obres en Sòl No Urbanitzable i Urbanitzable No Delimitat, els Serveis Tècnics Municipals s'asseguraran de la impossibilitat de formació de nuclis de població en les condicions definides en el paràgraf anterior i la consignació fefaent d'un Informe Tècnic preceptiu.

Art. 208 Xarxa viària rurals

Estarà d'acord amb lo disposat a l'article 49.d del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que remet a l'article 48 d'aquest cos legal pel que fa a la seva tramitació.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà, en general, de 4,00 metres. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en els programes de l'administració d'agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

4. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustaments del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com els usos als que van destinats.

5. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques

d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·liï. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la normativa forestal i de medi natural en el sentit de no superar els 4,00 metres d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el seu futur desenvolupament.

Art. 209 Xarxa hidrològica: rius i torrents

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats a el Capítol Setè del Títol Tercer d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu al sistema hidrològic.
2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podran aixecar-se tanques de cap tipus ni col·locar cap estructura que no respecti una distància mínima de 5,00 metres comptats a partir de l'extrem superior de cadascun dels marges que delimiten la llera dels rius i dels torrents. Això sens perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquest aspecte.
3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament que la desenvolupa. Això no obstant, qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal i l'autorització o concessió expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art.210 Classificació de Sòl No Urbanitzable

- 1 Als efectes de l'establiment de les concretes condicions que defineixen l'ordenació, s'estableixen els tipus de Sòl No Urbanitzable següents:
 - a) Agrícola permanent (Clau 20)
 - b) Forestal (Clau 21)
 - c) Servitud i protecció (Clau 22)
 - d) Lliure permanent (Clau 23)
 - e) Activitats extractives i reciclatge de residus (Clau 24)
- 2 En ordre a la intervenció de les activitats o construccions en Sòl No Urbanitzable, s'hauran d'observar tant les prescripcions establertes en aquest capítol per a les diverses classes d'iniciatives, com les determinacions que respecte als diferents tipus de Sòl No Urbanitzable s'estableixen en els capítols següents.

CAPÍTOL SEGON. ZONA AGRÍCOLA PERMANENT (Clau 20)

Art. 211 Definició

Comprèn els sectors de Sòl No Urbanitzable amb predomini d'explotacions de cereals (terres de secà).

Art. 212 Usos

En les zones de Sòl Agrícola Permanent s'admeten els usos següents:

- a) Agrícola: en les modalitats de granja, magatzems d'eines i atuells agrícoles, instal·lacions destinades a la protecció i climatització de les plantacions (hivernacles), sitges, coberts.
- b) Indústries agropecuàries. D'acord amb les determinacions de l'article 84 del Decret 87/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- c) Habitatge rural. D'acord amb les determinacions de l'article 47.6.b del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- d) Les específiques d'interès públic definides en l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la seva tramitació serà d'acord amb el que determina l'article 48 de l'esmentat cos legal.

Tots aquests usos queden supeditats a què la finca a la qual es vinculen tingui una extensió mínima de 4,5 ha i que el seu emplaçament no comporti impacte negatiu en el territori.

La possibilitat d'edificar en sòl forestal ve condicionada pels articles 21 i 22 de la Llei 6/1988, Forestal de Catalunya i el Decret 35/90, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

CAPÍTOL TERCER. ZONA FORESTAL (Clau 21)Art.213 Definició

Comprèn els sòls ocupats per masses arbòries que pel fet de constituir un element bàsic en la caracterització de l'ambient i dels paisatges, el Pla disposa de conservar-los. D'acord amb la llei són terrenys forestals: els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes; els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques, siguin adequats per a la fomentació o la reforestació.

Art.214 Règim urbanístic

- 1 Són d'aplicació les determinacions de la Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya, així com el Decret 35/1990 de 23 de gener pel qual es fixa la unitat mínima forestal (UMF) en 25 ha. Les finques d'extensió inferior al doble mínim tenen la condició d'indivisibles. Aquesta condició haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat.
- 2 Els propietaris es faran càrrec dels aprofitaments i explotacions d'acord amb les disposicions del Departament d'Agricultura.
- 3 Sens perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, serà preceptiva per a qualsevol activitat la corresponent Llicència Municipal. En la sol·licitud s'hauran de justificar expressament la idoneïtat de l'activitat respecte dels valors protegits. S'haurà de fer constar en la Llicència Municipal les mesures que s'han d'adoptar per assegurar en tot moment la preservació total d'aquests sectors.

Per explotació exclusivament forestal, degudament autoritzada per l'Organisme competent de l'Administració, s'haurà de comunicar a l'Ajuntament, el qual en aquests casos, donarà el vist i plau i no la llicència.

- 4 Es prohibeix la tala d'arbres que no responguin als plans d'explotació forestal pertinentment autoritzats pels Organismes competents, i si de cas, cal assegurar per raons d'interès públic, la permanència de les masses forestals.
- 5 En processos de repoblació i regeneració de les masses forestals es prohibeix utilitzar espècies estranyes al respectiu sector. Tota la intervenció relacionada amb l'obertura de vies forestals estarà subjecte a informe previ i a tramitació de Llicència de l'Ajuntament i de l'Organisme competent de l'Administració, estan la Llicència exempta de taxes municipals.

Art.214 Bis Usos

Únicament es permeten els usos d'interès públic definits en l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva tramitació serà d'acord amb el que determina l'article 48 de l'esmentat cos legal.

CAPÍTOL QUART. ZONA DE SERVITUD I DE PROTECCIÓ (Clau 22)

Art.215 Definició

Comprèn els sòls qualificats com a No Urbanitzables a fi de protegir-los de la vialitat primària, de lleres públiques i dels espais afectats pel pas de línies elèctriques.

Art.216 Règim general

No està permès cap tipus de construcció atès que es tracta d'una zona de servitud i de protecció, bàsicament de línies elèctriques.

CAPÍTOL CINQUÈ. LLIURE PERMANENT (Clau 23)

Art.217 Definició

Comprèn els Sòls No urbanitzables que no hagin d'ésser objecte d'una protecció especial en relació a l'ús i que en general corresponen a zones ermes o altament erosionades.

Art.218 Usos admesos i condicions de l'edificació

- 1 Els sòls delimitats pel Pla poden ésser ordenats en el procés de regeneració forestal utilitzant espècies pròpies del sector i apropiades per al tipus de sòl.
- 2 Es permeten les obres, usos i activitats que determina l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i al procediment que determina l'article 48 d'aquest cos legal

CAPÍTOL SISÈ. ZONA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES I RECICLATGE DE RESIDUS (Clau 24)

Art. 219 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables que per les seves condicions poden realitzar-s'hi temporalment activitats d'extracció de terres i d'àrids i s'hi explotin pedreres. Al llarg de l'explotació o una vegada finalitzada aquesta es podran utilitzar aquest espais per abocament de runes seleccionades amb al volum previst en el projecte redactat a aquests efectes.

D'acord amb les especificacions del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, les zones extractives que disposen d'autorització de la Direcció General d'Energia grafades en el plànol 1/10.000 un cop acabada la seva restauració definitiva, quedaran subjectes a una nova qualificació que a continuació es descriu i que es grafarà als plànols corresponents.

Límit àrea d'afecció autoritzada per la Direcció General d'Energia.

Clau 21. Ús forestal definitiu. Clau 20 ús agrícola permanent.

Subclau 21a. Zones afectades on han realitzat la restauració.

Subclau 21b. Zones afectades on s'està realitzant la restauració o es preveu restaurar a curt termini.

Subclau 21c. Zones afectades a restaurar a mig termini.

Subclaus 20d i 21d. Zones d'explotació. En explotació o a explotar en el futur.

Subclaus 20e i 21e. Zones afectades per les instal·lacions de tractament de materials, abassegaments de materials, camins, oficines i altres afectacions derivades de l'activitat extractiva i del tractament de materials. A restaurar a mig o llarg termini.








La seva tramitació s'ajustarà a lo previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.



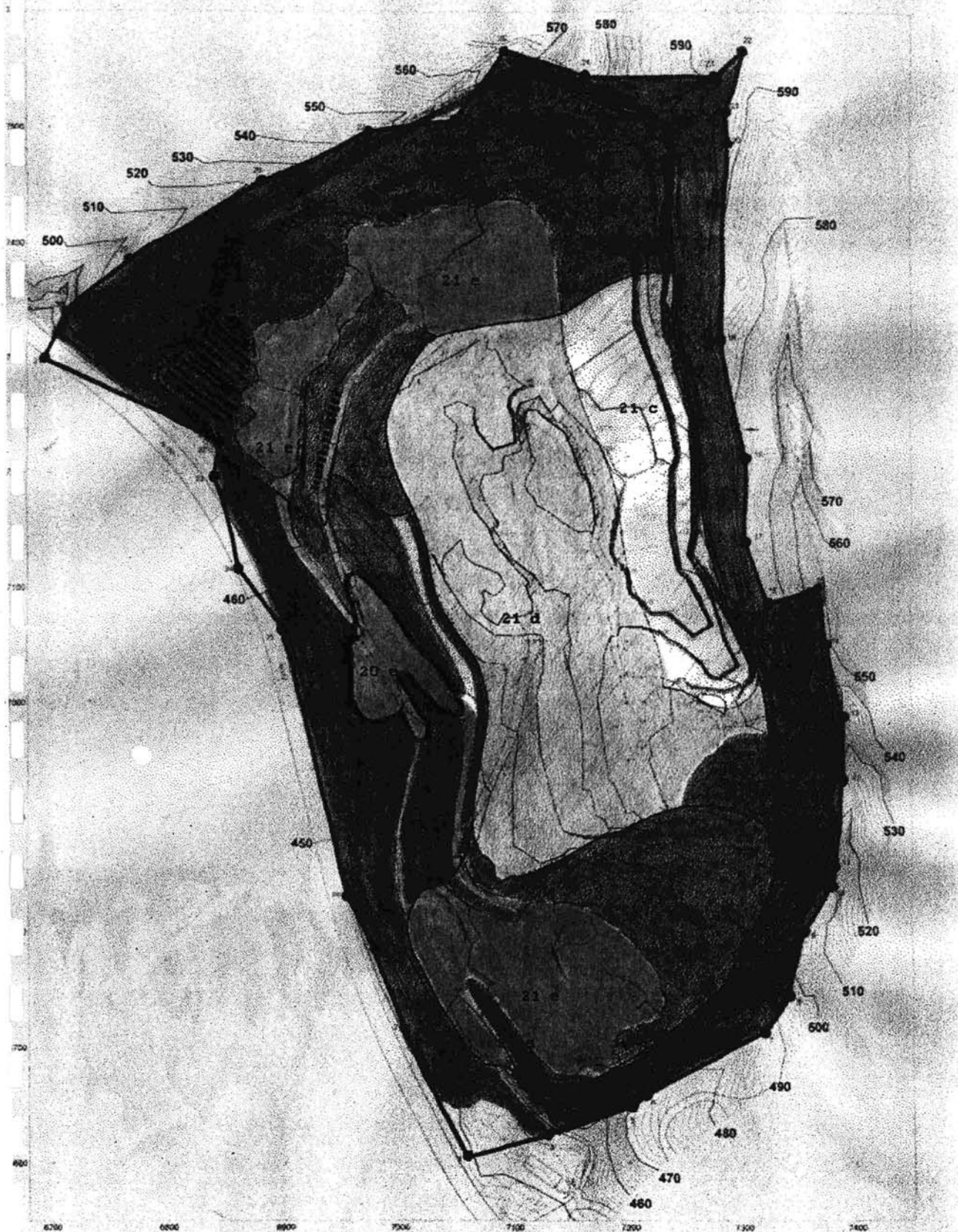
Generalitat de Catalunya
 Departament de Medi Ambient
 Delegació Territorial a Barcelona

PROPOSTA DE NOVA CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA A L'ÀMBIT DE LES
 ACTIVITATS EXTRACTIVES "AMPLIACIÓ SANT ANTONIO - HOSTAL D'EN
 PINÓS" i "AMPLIACIÓ FITÓ 06"

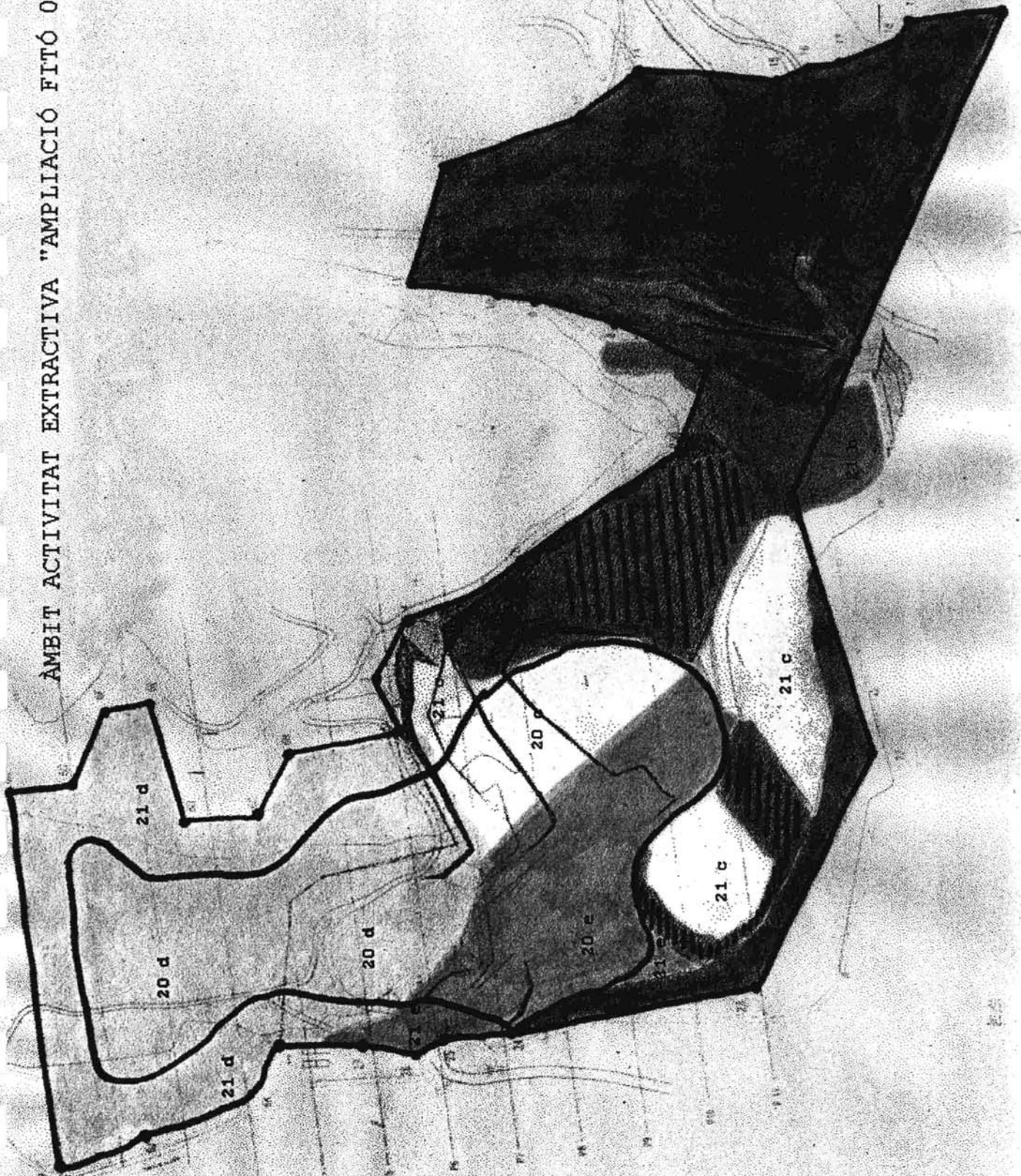
LLEGENDA

-  Límit àrea d'afecció autortitzada per la Direcció General d'Energia.
-  Clau 21. Ús forestal definitiu. Clau 20 ús agrícola permanent
-  Subclau 21 a. Zones afectades on han realitzat la restauració.
-  Subclau 21 b. Zones afectades on s'està realitzant la restauració o es preveu restaurar a curt termini.
-  Subclau 21 c. Zones afectades a restaurar a mig termini.
-  Subclaus 20 d i 21 d. Zones d'explotació. En explotació o a explotar en el futur.
-  Subclaus 20 e i 21 e. Zones afectades per les instal·lacions de tractament de materials, abassegaments de materials, camins, oficines i altres afectacions derivades de l'activitat extractiva i del tractament de materials. A restaurar a mig o llarg termini.

ÀMBIT ACTIVITAT EXTRACTIVA "HOSTAL D'EN PINÓS-AMP. SAN ANTONIO"



ÀMBIT ACTIVITAT EXTRACTIVA "AMPLIACIÓ FITÓ 06"



TÍTOL VUITÈ

DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

TÍTOL VUITÈ. DISPOSICIONS COMUNES ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL PRIMER. PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Art.220 Parcel·la

- 1 S'entén per parcel·la la fracció de la superfície de Sòl Urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació, donar autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat d'edificació i al nombre d'habitatges, i també, assegurar la unitat mínima d'edificació.
- 2
 - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una unitat de parcel·la inclogui diverses unitats de propietat, o a l'inrevés.
 - b) Quan en aquestes Normes o en els Plans Parciais o Especials, s'estableixi una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes en alguns dels seus límits, serà obligatori, per a poder edificar, acomplir aquest mínim de superfície o de longitud. S'exceptuen les parcel·les de grandària menor en Sòl Urbà existents abans de la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre que permetin explícitament i en la quantia que assenyalin les Normes de cada zona.

Les parcel·les mínimes seran indivisibles, d'acord amb el que es preveu en el paràgraf l'art. 188 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- c) D'acord a allò que estipula el paràgraf 2 de l'art. 188 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la qualitat d'indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
- 3 Una parcel·la tindrà la consideració de solar quan compleixi les condicions mínimes d'urbanització i de superfície estipulades en aquestes Normes, i especialment, en l'Art. 29 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 4 Les parcel·lacions urbanístiques queden sotmeses a allò que estableixen els Articles 183 a 188 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art.221 Planta Baixa

- 1
 - a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, s'entén per Planta Baixa les plantes el paviment de les quals es situïn 0,60 m. per sobre, o per sota, de la rasant del vial.

En els casos, en els quals a causa del pendent, més d'una planta es situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en que succeeixi això definirà una planta baixa diferent. Les parcel·les que donen front a dos vials oposats, la cota de la Planta Baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents la profunditat de les quals arribi al punt mig de l'illa.

En els altres tipus d'ordenació serà Planta Baixa la primera planta per sobre de la Planta Soterrania o Semisoterrania, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.

- 2 L'alçada lliure mínima de la Planta Baixa serà, segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada zona.
- 3 No serà permès en cap cas, el desdoblament de la Planta Baixa en dues plantes, segons el sistema de Semisoterrani i Entresol.
- 4 En la Planta Baixa són permesos els altells sempre que, sense tenir accés independent des de l'exterior, formin part del local de la dita planta. Així mateix, són permesos els altells que es destinin a dependències de la porteria sempre que no siguin utilitzats com a habitatge.

Els altells:

- a) Es separaran un mínim de 3 (tres) metres de la façana on hi hagi l'accés principal de l'edifici.
- b) Per sota, l'alçada lliure mínima serà de 2,50 (dos cinquanta) metres i per sobre, de 2 (dos) metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que compleixi aquesta condició.

(veure figura 5 i 7)

Art.222 Planta Soterrania

- 1 a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial s'entén per Planta Soterrania la que està situada per sota de la planta definida com a Planta Baixa, tingui o no tingui obertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació.

En els altres tipus d'ordenació serà Planta Soterrania la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, el sostre de la qual estigui a menys de 0,60 m. per sobre del nivell del terreny exterior. La part de planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més de l'esmentada alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de Planta Baixa.

- 2 L'ús com a habitatge no està permès en els soterranis. Els altres soterranis per sota del primer no podran destinar-se a activitats distintes de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i semblants.

Aquestes mesures restrictives es poden atenuar si s'acrediten mesures de seguretat contra incendis.

- 3 L'alçada lliure mínima de la Planta Soterrania serà de 2,20 (dos vint) metres.

Art.223 Planta Pis

- 1 S'entén per Planta Pis les plantes d'edificació que estiguin per sobre de la Planta Baixa
- 2 L'alçada lliure mínima de les Plantes Pis es fixen en cada zona.

Art. 224 Alçada mínima lliure entre Plantes

L'alçada mínima lliure entre Plantes és la distància que hi ha entre el paviment i el cel·las o sostre.

Art. 225 Elements tècnics de les instal·lacions

El terme “elements tècnics de les instal·lacions” inclourà els conceptes següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabament de mur, antenes de telecomunicació, radio i televisió, maquinària de l'ascensor, espai per a recorregut extra dels ascensors i inclusivament, per accedir l'ascensor al terrat o coberta, i elements de suport per estendre i assecar la roba.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà per mitjà d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la Llicència Municipal d'edificació.

Art.226 Cossos sortits

(veure figura 11)

- 1 Són els cossos habitables i ocupables, tancats o semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edificació. Es defineixen com a semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels costats laterals mitjançant tancaments indesmuntables i opacs. Entre els tancaments s'inclouen els miradors, les tribunes i semblants. Entre els semitancats, les galeries, les baranes i semblants i entre els oberts, els balcons i les terrasses.
- 2 La superfície en planta dels cossos sortits tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta o de la intensitat d'edificació i de la superfície útil i edificada. En els cossos sortits semitancats només deixarà de computar, a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable, la part que estigui oberta per tots els costats, a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana. Els cossos sortits oberts no computaran a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable, però sí, en canvi, quan a ocupació màxima en Planta Baixa i a separacions dels límits de parcel·la.
- 3 S'entén per “pla límit de vol” el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortits en la Planta Pis. Aquest pla límit de vol se situa a 1 (un) metre de la mitgera.
- 4 Condicions específiques segons tipus d'ordenació
 - 1. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial:*

A les zones a les quals correspon aquest tipus d'ordenació, llevat la del nucli antic que té normativa especial, regiran les prescripcions següents:

- 1 El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt de la façana, podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés un vol superior a 1,50 (un cinquanta) metres s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació dona front a vies o a trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortits s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recau, amb un vol màxim de 1,50 (un cinquanta) metres.

El cos que voli no sobresortirà en cap cas l'amplada de la vorera menys 50 (cinquanta) centímetres, ni es situarà a alçades inferiors a 3,20 (tres vint) metres des de la rasant de la vorera.

- 2 La volada màxima dels cossos sortits oberts, en l'espai lliure interior d'illa, no podrà excedir d'un vintè de diàmetre de la circumferència inscribible en l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas de 1,50 (un cinquanta) metres.

En l'espai lliure interior d'illa no estan permesos els cossos sortits tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

- 3 Els cossos sortits oberts podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana, respectant 1 m a mitgera. Els tancats i els semitancats no podran ocupar més d'un terç de l'esmentada longitud. En un o altre cas, els cossos venen limitats en distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1 (un) metre de la mitgera.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 (quaranta-cinc) centímetres podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.

II. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada:

- 1 En aquest tipus d'ordenació, la volada dels cossos sortits tancats o semitancats ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions dels límits de parcel·la, es tindran en compte els cossos sortits tancats, semitancats i oberts.

III. Tipus d'ordenació de volumètrica específica:

- 1 Els cossos sortits, tancats, semitancats o oberts es limitaran a una volada màxima d'un dècim de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti una volada superior a 1,80 (un vuitanta) metres, es reduirà aquesta dimensió màxima.
- 2 S'establirà en aquest tipus d'ordenació el que s'estableix per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions en l'Apartat 3.

Art.227 Elements sortits

- 1 Són els elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació. Tenen aquesta consideració: els sòcols, els pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i altres elements semblants justificables per la seva exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortits de caràcter no permanent, com, toldos, persianes, rètols, anuncis i semblants.
- 2 La volada dels elements sortits tindrà iguals limitacions que les dels cossos sortits, si bé en tots els tipus d'ordenació s'admetrà:
 - a) En Planta Baixa, sempre que: 1er) donin front a carrer de més 6 (sis) metres d'amplada; 2on) que no sobresurtin més de la cinquantesena part de l'amplada de la vorera ni de 0,30 metres, quan afecten a menys de la cinquena part de la longitud de la façana. Si ocupen més del quint de la façana, només podran sobresortir 15 (quinze) centímetres.
 - b) Sempre que se situïn de manera que cap dels punts es trobi a una alçada inferior als 2,50 (dos cinquanta) metres per sobre de la rasant de la vorera, i la volada no ultrapassi una distància de 0,60 (seixanta) centímetres entre la façana i el canto de la vorera, i com a màxim una volada de 1,50 (u cinquanta) metres quan siguin opacs, i de 3 (tres) metres quan siguin traslluïts.

- c) Els ràfecs podran volar del pla de la façana fins a un màxim de 0,45 (quaranta-cinc) centímetres en els carrers de menys de 20 metres i fins a 0,90 (noranta) centímetres en els carrers de 20 metres o més.

Art.228 Celobert

- 1 En els edificis d'habitatges plurifamiliars, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i obtenir la llum a través de celobert. Les altres dependències i peces auxiliars interiors, ho poden fer per mitjà de pous de ventilació, i s'admet únicament ventilació forçada en les peces per a les quals ho autoritzin les Ordenances d'Higiene de l'Edificació. En l'ús d'oficines i de comercial, les estàncies i els locals de treball podran ventilar a través de pous de ventilació. Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per agregació de noves Plantes Pis sobre edificis ja construïts, per tal d'obtenir la llicència d'obres caldrà adequar-les a les dimensions dels celoberts i pous de ventilació de les plantes ja edificades a les condicions mínimes de grandària i forma exigides per aquestes Normes.
- 2
 - a) S'entén per celobert l'espai no edificat situat dintre del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats.
 - b) Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts interiors seran en funció de l'alçada del pati. Les dimensions dels celoberts han de permetre inscriure en l'interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres i una superfície mínima fixada en la taula següent:

<u>Alçada del pati</u> (nombre de plantes pis)	<u>Superfície</u> (S)	<u>mínima</u> (m2)
1		9
2		9
3		9
4		12
5		15
6		18
7		20
més de 7		22

- c) El celobert exterior o mixta és quan està obert en alguna de les cares a espai lliure o vial. Aquests celoberts no hauran d'acomplir, pel que fa a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als celoberts interiors, però si que hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle que s'ha establert per als celoberts interiors. Les parets dels celoberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.
- d) El celobert serà mancomunitat quan pertany al volum edificable de dos o més finques contingudes. Serà indispensable que la mancomunitat de pati s'estableixi per Escripura Pública inscrita en el Registre de la Propietat. Les normes dels celoberts mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.

- 3 a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial els celoberts no comptaran en superfície ni el volum, a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable.
- b) Les llums mínimes entre murs del celobert no es podran reduir amb safareigs ni cossos sortits de cap mena.
- c) L'alçada del celobert s'amidarà, en nombre de plantes des de la més baixa que tingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcialment. El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o a ventilar.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre però que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del celobert.

Art. 229 Mínim de superfície conjunta de celoberts en Planta Pis

En les zones del nucli antic i eixample, sens perjudici de l'acompliment de les condicions de superfície establertes per als celoberts i ventilació,

la suma de les superfícies corresponents als celoberts de les Plantes Pis d'un edifici arribarà com a mínim a un percentatge en relació amb la superfície edificable a l'alçada reguladora superior al 12 (dotze). Els trossos de parcel·la contigües a l'espai lliure interior d'illa que puguin quedar sense edificar computaran en el càlcul de l'esmentat percentatge.

Art.230 Pou de ventilació

- 1 El pou de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escaleres i dependències que no siguin dormitoris ni estàncies i dels locals de treball, destinats a usos d'oficines i comerços. Els pous de ventilació podran ésser mancomunats, de la mateixa manera que l'esmentada per als celoberts.
- 2 Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels pous de ventilació seran en funció de l'alçada del celobert. Les dimensions dels pous han de permetre inscriure en l'interior un cercle mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) i una superfície mínima fixada en la taula següent:

<u>Alçada del pati</u> (nombre de plantes pis)	<u>Superfície mínima</u> (S)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
més de 7	17

- 3 a) En tots els tipus d'ordenació els volums dels pous de ventilació interiors no comptaran a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.
- b) No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortits de cap mena.
- c) L'alçada del pou s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que tingui habitatges servits pel pou fins a la més elevada, que el rodegi total o parcialment. El paviment del pou estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Els pous es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pou de ventilació mínima de 20% superior a la del pou.
- 4 Els pous de ventilació podran ésser exteriors en les mateixes condicions que els celoberts.

Art.231 Xemeneia de ventilació "patinejo"

És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus bany i cuina.

Hauran d'ésser registrables i de tal forma que s'hi pugui inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 0,60 m. La superfície mínima serà de 0,50 m². Quan l'alçada sigui superior a 15 metres o hi ventilin cinc o més plantes pis haurà de tenir una entrada d'aire en la part inferior, de superfície mínima de 0,30 m². Tot seguit es fixen les superfícies mínimes segons el nombre de plantes:

<u>Alçada xemeneia</u> <u>nombre de plantes</u>	<u>Superfície mínima</u> (m ²)
1	0,50
2	0,50
3	0,50
4	0,50
5	0,80
6	0,80
7	1
més de 7	1

Art.232 Xemeneies de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada, es permetrà sempre que reuneixi els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació del Ministerio de la Vivienda, per a la ventilació exclusiva de banys i aseos.

CAPÍTOL SEGON. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 233 Alineació d'edificació a vial (línia de façana)

És la línia que assenyala el límit a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació davant de la via pública. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la vialitat, excepte en els casos de reculada permesos.

La línia de façana coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la.

Art.234 Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Si la parcel·la dona a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà només caldrà que aquesta condició es compleixi en una cara qualsevol.

Art.235 Ample vial

- 1 S'entendrà per ample vial una mesura lineal relacionada amb l'amplitud del vial que, per a cada tram i costat de carrer, informarà l'alçada dels edificis i la dimensió de les volades dels cossos i elements sortits.
- 2
 - a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles de manera que la distància sigui constant en tot un tram i costat de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a ample vial.
 - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o s'eixamplen, reculen o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà com a ample de vial per a cada costat un tram de carrer comprès entre dos transversals al mateix ample en el mateix ample en el costat i tram considerats.

Art.236 Alçada màxima i nombre de plantes

- 1 Els valors de l'alçada i del nombre de plantes varia segons la qualificació urbanística del sector. El nombre de plantes es regula en les normes de cada zona, d'acord amb l'amplada del carrer i a la qualificació urbanística de la zona.
- 2 L'alçada màxima s'amidarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la línia d'arrancada de la coberta o del pla de terrat o de coberta plana.
- 3 La determinació del punt on s'amidarà l'alçada serà diferent per a cada un dels supòsits següents:
 - a) Edificis amb front a una sola via:
 - Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana a major cota i en el seu centre, es menor de 0,60 metres, l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. (Supost 1a) Si, al contrari, aquesta diferència de nivells és més gran de 0,60 metres, l'esmentada alçada es prendrà a partir

d'un nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de menor cota. (Supost 1b) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es situï a més de 1,00 metres per sobre d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè no succeeixi. (Supost 1a)

(veure figures 6,7 i 8)

- A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'amidarà conforme als modes que corresponguin, considerant, amb aquesta finalitat, cada tram com a façana independent.
- b) Edificis amb façana amb dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.

L'alçada es determinarà com si de façanes independents es tractés, segons correspongui a cada vial i tot acomplint les prescripcions següents:

- Si l'alçada d'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà conforme allò que disposa l'apartat a) d'aquest article, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
- Si les alçades reguladores fossin diferents la que sigui major abastarà els vials adjacents de menor amplada, fins a una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o última flexió de xamfrà i en cas d'acord corb a partir del punt de tangència amb l'alineació de vial de menor amplada.

Quan les alçades en les dues façanes siguin desiguals i l'edificació continua, en cada cas es reduirà el que calgui per assegurar una separació mínima de 7,20 m. entre el cos de major alçada i la línia de paret mitgera, a fi de poder-hi obrir finestres i donar-li el tractament com a façana. A la resta de façana que dona al carrer de menor amplada s'aplicarà l'alçada corresponent a l'amplada menor.

- c) Edificis en solars amb façana a dues o més vies que no formen ni cantonada ni xamfrà.

Els edificis situats en solars amb façana a dues o més vies que no formen cantonada ni xamfrà i que l'edificació en cada façana estigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regularà com si es tractés d'edificis independents.

- d) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.

Les condicions estaran definides en cada una de les zones.

- e) Edificis amb façana a places

Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les alçades de l'edificació amb façana a la plaça, les quals es fixaran per la major de les altures reguladores corresponents a les vies que formen plaça o hi acuden.

No es tindran en compte, a efectes de determinació de les alçades, els carrers, l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça.

Les cruïlles de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

- f) Edificis amb façana a parcs i equipament

En els casos en els quals l'alineació d'edificació no tingui façana a vial, però sí a sòls destinats a parcs, jardins, equipaments i/o dotacions, l'alçada serà la més petita de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa contigües a la que es

tracta.

g) Edificis amb façana a sòl destinat a altres sistemes

En els casos en els quals l'edificació, a través de l'amplada del vial, tingui façana a sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, lleres públiques i d'altres que ocasionin servitud de domini públic, l'alçada serà la que correspongui a una amplada de vial doble del pertanyent a la calçada a la qual l'edificació té façana, sense que les més grans amplades per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials en la façana oposada, influeixin en el càlcul de l'alçada reguladora.

4 Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:

a) La coberta definitiva de l'edifici, l'arrancada de la qual siguin línies paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, o l'alçada no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs.

b) Les baranes de façanes anterior i posterior i les dels celoberts que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima, l'alçada de la qual no podrà ultrapassar de 1,50 metres.

c) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima, no poden tenir més de 1,80 metres d'alçada si són opacs, ni més de 2,50 metres d'alçada si són reixes o semblants

En cas de l'acabament de la coberta plana no es podrà superar el límit del perímetre que tindria una teulada del 30% de pendent, i en cap cas el mur no sobrepassarà 1,80 metres d'alçada.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Els acabats de façana exclusivament decoratius.

5 Golfes

S'admet la utilització de l'espai lliure útil superior a 1,50 m. (format per la línia horitzontal superior de l'últim forjat i la línia inferior de l'acabat interior de coberta com a ampliació de la (s) habitatge (s) situat (s) en la (s) planta (s) inferior (s). No s'admetrà ni es concedirà en cap cas la llicència de primera ocupació si l'esmentat espai pretén ésser ocupat independentment dels habitatges situats en plantes inferiors del mateix edifici.

Art.237 Mitgeres

1 S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que poden utilitzar-se de manera compartida s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pot quedar interrompuda per celoberts i pous de ventilació, de caràcter mancomunat.

2 a) Les mitgeres que quedin al descobert amb caràcter permanent, per diferent alçada reguladora, reulat, profunditat edificable o algun altre motiu, s'hauran d'acabar amb materials de façana o recular-se la distància necessària per tal de permetre l'aparició d'obertures.

b) Si les mitgeres que resultessin de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°. En els altres casos s'hauran de regularitzar les parcel·les amb els criteris tècnics inspirats en aquest article.

Art.238 Illa

Es denomina illa a la superfície de sòl delimitada per alineació de vialitat contigua.

Art.239 Profunditat edificable

- 1 S'entén per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb trobades agudes o de parcel·lació no octogonal, la línia límit de la profunditat edificada podrà situar-se de manera no paral·lela a la línia de façana sempre que no resulti major superfície edificable en Planta Baixa. En aquests casos s'han de realitzar un Pla de Millora Urbana.

- 2
 - a) La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per sobre de la Planta Baixa amb cossos sortits oberts i amb elements sortits, les dimensions dels quals es regulen pels paràmetres comuns.
 - b) Quan una parcel·la situada dintre de la profunditat edificable no tingui façana a vial, la part en què això succeeixi, no serà edificable, per sobre de la Planta baixa, encara que per una altra alineació de vialitat ho fos en la resta o altre porció de parcel·la. Les separacions entre façanes dels patis interiors de parcel·la s'han traçat mantenint el criteri de guardar relació amb l'alçada de l'edificació, per assegurar el sòl a estàncies i habitatges amb façana al pati d'illa i es defineixen en les zones.
- 3 Si resultés alguna edificació amb una profunditat edificable inferior a la permesa (12 m), aquesta dimensió constitueix la profunditat mínima edificable, sempre que, a la vegada permeti inscriure una circumferència de 8 m. de diàmetre entre façanes interiors.

Quan per raons de les dimensions de l'illa no sigui possible acomplir aquesta última condició, la profunditat edificable per aquelles parcel·les serà la que en resulti de l'ocupació total de l'illa.

- 4 La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió en l'espai lliure interior d'illa, o en algunes de les parcel·les amb façana a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments, sòls lliures privats protegits, o zones de distinta qualificació urbanística.

En aquest cas, el càlcul de la profunditat edificable es realitzarà igualment de la manera que estableix les Normes de cada zona, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

Art.240 Espai lliure interior d'illa

- 1 S'entén per espai lliure interior d'illa l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis interiors de les parcel·les. Els límits de l'espai lliure interior d'illa tindrà la consideració d'alineacions.
- 2 La Planta Baixa podrà ultrapassar al profunditat edificable en l'espai lliure interior d'illa solament en els casos en els quals la regulació de les zones ho permeti de manera expressa.
- 3 El cos d'edificació en l'espai lliure interior d'illa, quan excepcionalment s'admeti per

acomplir-se les condicions fixades per aquestes Normes, solament podrà estendre's, amb l'alçada que li pertogui ser la rasant d'un vial fins a una profunditat igual a la meitat de la distància de la façana interior de la parcel·la a l'oposada de l'illa.

- 4 Aquesta profunditat límit haurà de reduir-se en els casos de desnivell entres les façanes oposades de l'illa de manera que l'edificació en l'espai lliure no ultrapassi el pla reglat ideal, traçat a 45° des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada de la Planta Baixa.
- 5 En els casos en els quals la parcel·la ultrapassi la profunditat esmentada en l'anterior paràgraf a), sense arribar a l'altre carrer, la resta de parcel·la no podrà edificar-se a més altura de la que correspondria a un solar ideal amb façana a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, aquesta façana, per dues perpendiculars des dels dos punts extrems de la intersecció de la parcel·la amb la línia equidistant d'ambdues façanes.
- 6 En angles aguts inferiors a 45° entre dues cares de l'espai lliure interior d'illa es truncaran de manera que no resulti una alineació interior d'edificació inferior a sis metres.

(veure figures 9 i 10)

Art.241 Reculades de l'edificació a l'alineació de vialitat

- 1 A fi de retrocedir l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els tipus següents:
 - a) Recular tota la façana d'alineació de l'illa.
 - b) Reculada parcial de la totalitat de les plantes de l'edifici.
- 2 a) Es condició per a realitzar el tipus a) de reculada que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai vial o de vianants i que es cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament. L'amplada de la nova via així formada servirà de conjunt per obtenir la nova alçada màxima. La profunditat edificable serà la resultant de restar-li la dimensió del tros reculat.

El nou ample de vial serà irrellevant per a determinar l'alçada en els altres trams de carrer i en la façana oposada la reculada.

b) Quant a la segona modalitat haurà de reunir els requisits següents:

- Que el tros reculat s'extengui al menys en una longitud de 20 m.
- Que s'iniciï a més de 4,00 m. de cada mitgera.

Aquesta modalitat no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'alçada, ni a compensació de volums.

- 3 A més de les regles anteriors, en matèria de reculada regeixen les següents:
 - a) En Planta Baixa es permeten façanes porticades formant porxos, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió del que s'ha reculat sigui com a mínim de 1,70 m. i l'alçada lliure mínima en els porxos sigui de 3,50 metres.
 - b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert, llevat que aquestes hagin reculat també.

CAPÍTOL TERCER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 242 Paràmetres màxims de parcel·la

En les Normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la. L'ocupació s'amidarà per la projecció octogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortits. Aquest percentatge d'ocupació màxima pot variar segons el nombre màxim autoritzat d'unitats d'edificació independent per parcel·la.

Art. 243 Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la Planta Baixa o de part de Planta que tingui aquesta consideració.

En els casos en els quals per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament els volums d'edificació, que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de Planta Baixa, es fixaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà la que en resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. En cap cas les cotes de referència de les Plantes Baixes es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada al centre de gravetat de cada Planta Baixa. La resta d'especificacions es regularan pels paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

(veure figures 12, 13, 14 i 15)

Art. 244 Separacions mínimes als límits de parcel·la

El nombre màxim per parcel·la d'unitats d'edificació independents permessos en cada zona, es fixen distàncies de l'edificació o edificacions principals al davant de la via pública, al fons de parcel·la, als límits laterals de parcel·la i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es poden situar les edificacions, incloses les volades, i es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és el límit de cada parcel·la des dels punts de cada edificació inclosos els cossos sortits.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la, s'amidaran des de les arestes dels punts de màxima volada.

Art. 245 Construccions auxiliars

S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria i llenya, barbacoes, maquinària de piscina, piscines, vestuaris, quadres i caus de fusta per a animals, safareigs, rebosts, hivernacles, quiosc, garites de control i altres usos semblants i edificacions mòbils. El sostre edificat de construccions auxiliars computen als efectes de la intensitat d'edificació.

- Aquestes edificacions hauran de complir unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la: a veïns 3m i a vial les mateixes establertes per a la subzona on s'ubiquen.

Es consideren edificacions mòbils aquelles construccions prefabricades que poden ser desplaçades mitjançant rodes o transportades amb camions. Aquestes edificacions no es consideraran fixes i no es podran col·locar sobre fonaments.

Art. 246 Tanques

Les tanques de les parcel·les seran d'obra o de formigó fins a una alçada màxima de 0,60m i la resta fins a 1,80m de tanca metàl·lica lleugera i plantació vegetal annexa (plantes que s'enfilen, arbusts, etc...). Si les tanques donen al carrer o a espais públics l'acabat serà amb pedra.

Quan les tanques siguin laterals entre veïns, seran opaques fins una alçada màxima de 1,50m.

(veure figura 18)

Art. 247 Adaptació topogràfica i moviments de terres

En les parcel·les que tenen pendent i en els casos en que calgui fer feixes d'anivellació, aquestes es disposaran de tal manera que la cota de cada una aconsegueixi les condicions següents:

- 1 Les plataformes d'anivellació es separaran un mínim de 1,5 m dels límits i no podran situar-se a més de 1,00 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny.
- 2 La plataforma d'anivellació en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de fer de manera que no ultrapassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes per sobre o per sota, possibles en els límits. Els murs d'anivellació de terres en els límits no arribaran, en cap punt, una alçada superior a 1,00 m. per sobre de la cota natural del límit ni una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,20 m.

(veure figures 16 i 17)

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art.248 Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat neta

La distribució de l'edificabilitat neta es determinarà mitjançant l'assignació, a cada parcel·la del Sòl Privat Edificable, de la intensitat d'edificació corresponent.

Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:

- a) Forma i grandària de la parcel·la
 - b) Façana mínima de parcel·la
 - c) Ocupació màxima de parcel·la
- 1 L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció octogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortits.
 - 2 Les plantes soterrànies resultants de desmunts, anivellacions o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la sense superar el trenta per cent (30%) de l'espai lliure per a usos privats.

La determinació d'aquests tres paràmetres s'haurà de precisar preceptivament en el Pla Parcial, Especial i/o Pla de Millora Urbana, segons els casos, llevat d'aquelles zones en les quals en el Pla Parcial es precisin les condicions de manera expressa.

Art.249 Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació

- 1 La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial, Especial o Pla de Millora Urbana, segons els casos, mitjançant l'adopció d'una de les modalitats següents:
 - a) Configuració unívoca: consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referència de la Planta Baixa, altures màximes i nombre de plantes.
 - b) Configuració flexible: consisteix en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la Planta Baixa.
- 2 Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les precisades en el Pla Parcial, Especial o Pla de Millora Urbana segons els casos que defineixen els límits de la Planta Baixa de l'edificació.
- 3 Cota de referència de la Planta Baixa: comprendrà la determinació en els Plans Parcials, Especials o Plans de Millora Urbana que es redactin dels aspectes següents:
 - Regulació respecte als moviments de terres que comporta la urbanització.
 - Cotes de referència dels plans d'anivellació i de terrasses en què es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellació i rasants i en els d'ordenació de l'edificació.
 - Les cotes de referència podran ésser diverses per a un mateix edifici i determinen la base d'amidament de l'altura màxima de l'edificació.
3. Altura màxima i nombre de plantes: L'altura màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la Planta Baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, en raó de les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cada una de les plantes conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades plantes o parts de la planta. L'edificabilitat total no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçada màxima i el nombre de plantes s'han d'acomplir conjuntament i simultàniament. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici l'arrancada de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i que la volada màxima no superi la dels ràfecs.

Les golfes resultants seran habitables en les condicions fixades en l'article 196.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o de coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm.).
- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m.).
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

Es tindrà en compte en determinades zones la possibilitat d'establir la Planta Baixa lliure i oberta, i en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixen eventualment la continuïtat de l'espai obert, com caixes d'escala i d'ascensor, espais de consergeria i recepció, habitacions de protecció d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

4. Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que, definida en el Pla Parcial o Especial segons els casos, determina en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes i volades de l'edifici han d'estar dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa, no podrà ésser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
5. Perfil regulador: S'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar el màxim envoltent de volum dintre del qual podrà inscriure's el total de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Art.250 Paràmetres per a la disposició relativa de l'edificació

1. Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables la distància mínima entre dos edificis propers serà funció de la major alçada de les edificacions corresponents d'acord amb la taula següent:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>Separació mínima</u>
Fins a PB + 2 PP	4 m.

2. A efectes de la il·luminació i assolellat, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb alçada entre si, serà tal que assegurï a cada planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.
3. A efectes negatius que podrien eventualment originar-se sobre l'edificació existent o possible en sectors veïns s'hauran d'acomplir així mateix les separacions mínimes establertes en l'apartat anterior.

TÍTOL NOVÈ

NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CULTURALS I NATURALS

TÍTOL NOVÈ. NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS CULTURALS I NATURALS

CAPÍTOL PRIMER

Art. 251

Els preceptes d'aquest capítol han de servir d'orientació per a la formulació dels documents urbanístics a què fa referència l'Article 16 d'aquestes Normes, sens perjudici de la seva immediata efectivitat, completant les determinacions idònies adoptades especialment en el marc de la regulació dels sistemes del P.O.U.M. i de l'ordenació del Sòl No Urbanitzable.

Art. 252

1. Les determinacions contingudes en aquest P.O.U.M. en ordre a la protecció dels béns culturals i naturals estan fixades en funció de l'interès públic urbanístic.
2. Independentment s'hauran de respectar les prescripcions en la legislació específica que ordena, en funció del peculiar interès públic contemplat, els diferents béns culturals i naturals.

Art. 253

1. S'assenyala una línia d'edificació a ambdós costats de les lleres públiques. La zona entre aquesta línia i el canto de la llera no és edificable.
2. En l'ordre urbanístic el límit de no edificar en aquesta zona té el valor de reculat de l'edificació, que necessàriament es situarà fora. Aquesta limitació, per tant, no imposa per si mateixa l'afectació i titularitat pública dels terrenys inclosos en la zona, que poden continuar com de domini privat. Si estan destinats a Sistemes Generals o Locals, en execució d'aquest P.O.U.M. seran de titularitat pública.
3. En el supòsit del riu, la línia d'edificació es situa a 20 m d'ambdós costats de la llera. En les restants lleres públiques a 12 metres.
4. Així mateix, en aquesta zona queden absolutament prohibits els moviments de terres, i en especial les extraccions d'àrids. També es prohibeixen les tales d'arbres i l'alteració de la vegetació riberenca.

Art. 254

1. En els plànols d'ordenació, sèrie A, B, C i D s'assenyalen les edificacions històriques i d'interès, les restes arqueològiques i les masies notables del terme municipal, la relació de les quals consta en l'annex.
2. En l'ordre urbanístic, es fixen unes àrees de protecció dels esmentats béns culturals, que no són edificables ni poden alterar-se la conformació actual de l'entorn.
3. Aquestes àrees tenen, quant al seu règim urbanístic, la condició de Verd Privat, i l'edificació necessàriament s'ha de situar a l'exterior.

Art. 255

L'àrea de protecció urbanística de les restes arqueològiques, queda definida per una línia matemàticament semblant a la distància de 15 metres dels béns objecte de protecció.

Art. 256

L'àrea de protecció urbanística dels edificis històrics o d'interès, no qualificats com a Verd Privat Protegit, ni situats en Sòl Urbà, queda definida per una línia matemàticament semblant a 25 m. de distància dels murs exteriors de l'edificació.

Art. 257

1. En els edificis històrics o d'interès, i en les masies notables, s'aplica pel que fa referència a obres i a usos, el règim previst en aquestes Normes, i queda prohibida la demolició total o parcial.
2. En tot cas, les obres de reparació i de manteniment s'hauran de fer d'una manera que mantinguin les característiques peculiars, i en especial en l'elecció dels materials, per la qual cosa caldrà un informe previ dels serveis competents de la Generalitat de Catalunya.

Art. 258

1. L'àrea de protecció de les masies notables aïllades, queda definida per una línia matemàticament semblant a 50 metres de distància dels murs exteriors de l'edificació o conjunt d'edificacions que integren la masia.
2. L'àrea de protecció d'un grup de masies, queda definida per una línia matemàticament semblant a 100 metres de distància dels murs exteriors de les edificacions perifèriques del conjunt.

TÍTOL DE SE
CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL, D'ESTACIONAMENT
I DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

TÍTOL DESÈ. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'ÚS INDUSTRIAL, D'ESTACIONAMENT I DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art.259 Classificació

1. A efectes de la regulació de l'ús industrial les activitats industrials i semblants es classifiquen d'acord amb els criteris següents:
 - Primer: Molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.
 - Segon: Per l'entorn en què estan situades.
2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon, s'estableixen sis situacions.

Art.260 Categories

- 1 La classificació de les indústries és:
 - 1a. categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.
 - 2ona. categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
 - 3a. categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, excepte en zones especialment reglamentades.
 - 4a. categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge però si llistant amb altres usos industrials.
 - 5a. categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
 - 6e. categoria: Activitats perilloses que hagin d'estar allunyades de qualsevol altra activitat o habitatge.
- 2 La determinació de la categoria s'estableix d'acord amb els criteris següents, en concordança amb allò que determina l'article.
 - 2.1. La primera categoria comprèn les activitats no molestes per als habitatges i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells manuals o motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.
 - 2.2. Les activitats de segona categoria han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin per despreniment de gasos, pols, olors o facin sorolls i vibracions que puguin ésser causa de molèsties als veïns.
 - 2.3. Les activitats de tercera categoria, comprenen les que amb adopció o no de mesures correctores son tolerades en zones de domini residencial amb implantacions industrials consolidades, i especialment reglamentades.
 - 2.4. Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses contigües a

l'habitatge, però sí contigües a altres usos i a indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, però s'exclouen les que per la seva insalubritat no puguin ésser reduïts a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

- 2.5. La categoria cinquena comprèn les activitats de caràcter perillós i amb les particulars mesures de condicionament poden autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat que els hi són alienes.
- 2.6. La categoria sisena comprèn les activitats que per les seves especials característiques de nocivitat o perillositat s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

Art.261 Activitats de servei i instal·lacions auxiliars d'indústries

- 1 S'entén per activitats de serveis les que s'han de donar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense que l'enumeració sigui exhaustiva, comprèn bugaderies, túnels de rentat de cotxes, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i anàlegs.
- 2 S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs, al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions es regularan per reglamentació pròpia, tant estatal, com, si escau, municipal, i en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals i si no n'hi ha, de la Comissió Delegada de Sanejament.
- 3 Tant les activitats de serveis com les instal·lacions anteriorment definides, no es classificaran, en general, en categories industrials, llevat que per les dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els correspongui incloure-les com a activitat de determinada categoria.

Art. 262

- 1 Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes, es consideraran de primera categoria i els garatges o aparcaments públics de segona categoria, excepte quan les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.
- 2 Els tallers de reparació, en especial els d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària en les Ordenances Municipals, en funció del caràcter mixt de servei i d'activitat industrial.

Art.263 Situació dels locals industrials segons ubicació

- 1 Definicions
 - 1.1. S'entén per situació relativa de cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatges o indústries entre sí.
 - 1.2. A efectes d'ús industrial s'entendrà per Planta Pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques amb les quals l'edificació tinguin façana. Per Planta Baixa la immediatament inferior a les Plantes Pis, i Plantes soterrànies les inferiors a la Planta Baixa.

- 1.3. S'entendrà per edifici industrial, inclusivament en zones on s'admet la construcció d'habitatges, el que les parets de separació amb els predis confrontats a partir dels fonaments, deixin una mitjana d'espai lliure de 15 cm., i no tenen contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es posarà l'aïllament per juntes de dilatació i en la part superior en la qual disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per evitar que s'hi introdueixin escombraries i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Els edificis industrials hauran d'acomplir, a més les condicions següents:

- a) L'accés haurà d'ésser independent del corresponent a l'habitatge, excepte la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i de descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça de camió per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida de vehicles sense fer maniobres a la via pública.
- d) S'hauran d'ubicar en carrer d'amplada no inferior a 10 m.

2 S'estableixen les classificacions següents:

Situació A

- a) En Planta Pis d'edifici d'habitatges i en les Plantes Inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b) En Planta Pis d'edifici no industrial no destinat a ús d'habitatge.

Situació B

- a) En Plantes Baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent, a la via pública o a zona de càrrega i de descàrrega.
- b) En Planta Baixa o Inferior d'edifici no industrial que no estigui destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu i independent, a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.

Situació C

- a) En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa o parcel·les interiors, separat d'habitatge contigu amb paret de 30 cm. de gruix sense forats, cambres o discontinuïtats i amb accés exclusiu i independent a la via pública o a zona de càrrega i de descàrrega.

Situació D

- a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.

Situació E

- a) En edificis situats en zones industrials o aïllades per espais lliures.

Situació F

- a) En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

Art.264 Qualificació d'activitats

- 1 Per a la qualificació de les activitats en "molestes, insalubres, nocives i perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret Llei 2414/1.961 de 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que les substitueixin, i allò que preveuen les Ordenances Municipals actuals o que es promulguin més endavant., respectant, sempre aquestes Normes del P.O.U.M.
- 2 Les Ordenances actualment vigents i l'adaptació al Pla o a les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altre forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment, sense que calgui acte previ o requeriment de subjecció individual.

Art.265 Limitació de l'ús industrial pels seus efectes

- 1 Els límits màxims de l'ús industrial en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions expressades en:

Grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin ocasionar per molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

Metres Quadrats de sostre industrial.

Potència màxima instal·lada, són la consignada en el quadre I.

- 2 El grau d'intensitat del perjudici que les activitats puguin ocasionar, mesurat de menor a major (de 1 a 5) haurà de considerar els efectes següents:

Molèsties:

Soroll (en exterior del local propi i veí més afectat)

Fums, gasos, bafos i olors

Pols

Aigües residuals

Transport, càrrega i descàrrega

Instal·lacions visibles

Aglomeracions del personal

Calor

Vibracions

Nocivitat i insalubritat:

Gasos i elements contaminats

Aigües residuals

Matèries i manipulació

Radiacions

Abocats i deixalles

Perillositat

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables

Processos de producció i recipients a pressió perillosa

Materials explosius

Vessaments i abocats d'agressius químics

Condicionats i aptitud del local

Condicionats i aptitud dels accessos

2.1. En la classificació, a fi de concedir la corresponent llicència municipal, s'assignarà a les activitats el grau d'intensitat màxim dels indicats en el Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, que figura com annex en la documentació del Pla, sens perjudici que s'hi vagin produint les adaptacions necessàries derivades de la falta d'actualitat, tant pel que fa a la classificació de noves activitats, a la codificació emprada, com de les noves legislacions en la matèria que requereixi el canvi tecnològic.

2.2. A fi de suplir possibles llacunes d'inclusió d'activitats es prendrà com a criteri classificador del Grau d'Intensitat de molèstia presumible per soroll el que tot seguit s'especifica.

Els nivells sonors que es detallen s'entén que corresponen als mesurats a 1,5 m. del grup de màquines del procés industrial o activitat que es classifica, en la pròpia nau de treball.

<u>DB (A)</u>	<u>Grau d'Intensitat</u>
75	I
76-86	II
86-90	III
90-95	IV
95	V

2.3. En els altres casos i per activitats o efectes no contemplats per l'esmentat Nomenclàtor el Grau d'Intensitat l'establiran els Serveis Tècnics Municipals.

2.4. La delimitació de l'horari de dia i de nit, s'establirà en cada Ordenança Municipal. Transitòriament i fins que no s'aprovin aquestes Ordenances, es considerarà "nit" des de les 22 hores fins a les 8 hores.

- 3 S'entén per superfície màxima de sostre per a ús industrial permesa, l'ocupable per l'activitat amb exclusió de les àrees comercials i d'oficines.
- 4 S'entén per potència mecànica, la destinada a produir moviments en les màquines o els elements a través de motors o d'actuadors.

S'entén per potència mecànica instal·lada en un recinte la suma de les potències mecàniques nominals de totes les màquines instal·lades en el recinte, encara que no si doni la simultaneïtat de funcionament.

Per calcular la potència mecànica instal·lada es tindran en compte les regles següents:

4.1. Quan una màquina consumeixi energia en altres maneres distintes de la

mecànica, només es computarà la seva competent mecànica.

- 4.2. La potència computada no inclourà la necessària per accionar els muntacàrregues, ascensors, condicionament d'aire, calefacció i altres destinats al condicionament del local que no formen part directament del procés industrial.
 - 4.3. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència mecànica a instal·lar-hi estarà d'acord amb la taula.
 - 4.4. Els límits de potència mecànica instal·lada a que es refereix la taula II es reduirà en un 50 % per a totes aquelles instal·lacions en les quals la transmissió de potència mecànica es realitzi mitjançant embarrats.
 - 4.5. Els límits de potència podran ésser ultrapassats en aquells casos en els quals a judici dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no ultrapassi el valor autoritzat en l'emplaçament concret. Es tindrà en compte, la potència emprada en mesures correctores.
- 5 Les limitacions que en aquestes Normes es fixen per a la indústria no regeixen per les instal·lacions de condicionament d'habitatges o comerços, excepte quan se'n faci menció, els quals podran disposar dels elements que calguin, però han de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar les molèsties al veïnat

Art. QUADRE I: LIMITACIÓ DE POTÈNCIA MECÀNICA

Categories	A	B	C	D	E	F	Situació relativa
1	1 100 m2 5 Kw	1-2 200 m2 15 Kw					Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica
2	NO	1-2 250 m2 20 Kw	1-2-3 600 m2 60 Kw				Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica
3	NO	1-2-3 500 m2 30 Kw	1-2-3 900 m2 90 Kw	1-2-3 II·limitada 350 Kw			Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica
4	NO	NO	1-2-3 II·limitada II·limitada	1-2-3-4 II·limitada II·limitada	1-2-3-4-5 II·limitada II·limitada	1-2-3-4-5 II·limitada II·limitada	Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica
5	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5 II·limitada II·limitada	1-2-3-4-5 II·limitada II·limitada	Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica
6	NO	NO	NO	NO	NO	1-2-3-4-5 II·limitada II·limitada	Grau d'intensitat Superfície màx. industrial Potència mecànica

Art.266 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

- 1 Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar a aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediata inferior.
- 2 Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ésser superior, en cap cas, a tres mesos), no es garantirà l'eficax funcionament, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les Normes generals.

Art.267 Modificació de categoria

Serán com a mínim condicions indispensables per que una indústria de 3ra. categoria pugui ésser considerada de 2na.:

- a) Que no utilitzi operacions o procediments en els quals calgui la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.
 - b) Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per a la neteja de les màquines o de qualsevol altra operació.
 - c) Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes i que els bafos que puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per xemeneia de característiques reglamentàries.
 - d) Que la instal·lació de la maquinaria sigui tal que ni en els locals de treball ni en cap altre s'originin vibracions o que es transmetin a l'exterior.
 - e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi més de 3 dBA.
 - f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb capacitat mínima d'un camió.
 - g) Que des de les 22 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg.) i sempre dins del local tancat destinat a aquesta finalitat.
 - h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com retalls de paper, cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustible) s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o de ruixadors automàtics.
- 2 Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.
 - 3 En cap cas podrà reduir-se a categoria primera, una activitat de categoria superior.

Art.268 Condicions de funcionament

- 1 Malgrat el que disposen aquestes Normes sobre usos industrials, no podrà utilitzar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels efectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia i altres formes de contaminació, perturbació de caràcter elèctric o d'algun altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització d'un qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. A tal fi els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per a cada tipus d'efecte s'estableix en aquestes Normes, i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de l'existència que es fixa en aquestes Normes.
- 2 Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran les següents:
 - a) En el punt o punts en els quals aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de perturbacions elèctriques o radioactives.
 - b) En el punt o punts on es puguin originar en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
 - c) En els límits de la línia de solar o parcel·la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en els quals s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, olors o semblants.
 - d) En el pou de registre d'inspecció, immediat a la connexió de servei de la xarxa general de clavegueram que hauran de tenir totes les indústries de categoria tercera o superior per a aigües residuals.

Art.269 Límits de funcionament per a cada tipus d'efectes

Sorolls

- a) S'assenyalen dos límits d'obligat compliment de nivell sonor màxim admissible en dB (A) que no podran ultrapassar-se pel desenvolupament de l'activitat. Un primer límit "nivell sonor màxim exterior" a mesurar a 1,50 metres de la façana o de la línia de propietat dels habitatges afectats. Un segon límit "nivell sonor màxim interior" a comprovar en l'interior dels habitatges més afectats amb balcons i finestres tancades a una distància, si es possible, no inferior a 1,5 m. de les parets.

Per a cadascun dels nivells sonors màxims exterior i interior, es fixen valors per al dia i per a la nit.

En tot cas entre les 22 hores i les 8 hores el nivell sonor admissible en el domicili del veí més afectat no podrà ultrapassar en més de 3 dB el soroll, de fons, entenent l'ambiental sense els valors punta accidentals.

La comprovació d'ambdós extrems s'efectuarà amb la indústria totalment parada, i en ple funcionament de tots els elements.

Els límits màxims per a cada categoria i situació es reflecteixen en el quadre II.

- b) Les indústries de categoria 6 que hauran d'estar situades en zones allunyades dels nuclis habitats no podran produir sorolls que produeixin percepcions superior a 50 dB (A) en hores diürnes i a 10 dB (A) durant la nit en punts situats a 0,5 km. de distància.
- c) Els equips de serveis, domèstics o comercials d'aire condicionat i ventilació, tals com ventiladors, condicionadors tipus finestra, unitats, condensadors, compressors, bombes, torres de refredament, etc., no poden causar als habitatges no usuaris d'aquests serveis nivells sonors superiors als següents:

QUADRE II: LIMITACIÓ PER SOROLLS

categoria	Nivell sonor		NIVELL SONOR MÀXIM INTERIOR db (A)										Situacions relatives			
	Màxim exterior dB (A)	A	B	C	D	E	F									
	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	Dia Nit	
1 ^a	55	45	---	40	40	30	40									
2 ^a	60	50	---	40	40	30	40									
3 ^a	65	55	---	40	45	35	45	45	35							
4 ^a	75	70			50	45	50	50	45	50	50	50	50	50		
5 ^a	80	80														
6 ^a																Article 11

D – Dia (de 8 hores a 22 hores)

N - Nit (de 22 hores a 8 hores

	Dia	Nit
Nivell sonor màxim interior	35 db (A)	30 db (A)
Nivell sonor màxim exterior	55 db (A)	45 db (A)

- d) S'exceptuen d'aquestes limitacions els equips provisionals de transport o de treballs de construcció.
- e) Per a sorolls intermitents es podrà desenvolupar una Ordenança Municipal que detalli el mètode de mesurament i la ponderació a utilitzar.

Igualment, a través de la corresponent Ordenança Municipal, es podrà especificar el nivell d'aïllament acústic de les edificacions quan calgui.

Art.270 Vibracions

- 1 Es prohibeix el funcionament de qualsevol màquina o activitat que produeixi en els habitatges vibracions superiors als límits de percepció de vibració.

S'entén per límit de percepció de vibració el mínim moviment del sòl, parets o estructures capaç d'originar en la persona normal consciència de vibració per mètodes directes, com sensacions tàctils o visuals d'objecte en moviment (per exemple, figures, plats, llums).

2 Amidament i límits admissibles

Si es disposa d'instrumental apropiat, les vibracions originades en els habitatges per les activitats de les indústries es regiran per les mesures objectives següents els resultats de les quals seran concloents respecte a apreciacions subjectives.

Aquesta Normativa es basa en el desenvolupament dels criteris fonamentals de la Norma ISO 2631-1974.

S'agafarà com a paràmetre representatiu de la intensitat de vibració existent en edificis d'habitatges el valor eficaç de l'acceleració vertical, en terços d'octava, entre 1 i 80 Hz, expressats en m/s².

Aquest valor es denominarà: A

El nivell de vibració ponderat (LA) s'expressarà en dB a través de 1a relació següent:

$$LA = 20 \log. (A/Ao) \text{ (dB)}$$

essent Ao el valor de referència en m/s² a les distintes freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$Ao = 2 \times 10^{-5} \text{ per a } (1 < f < 4) \text{ Hz}$$

$$Ao = 10^{-5} \cdot f^{-1/2} \text{ per a } (4 < f < 8) \text{ Hz}$$

$$Ao = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2} \text{ per a } (8 < f < 80) \text{ Hz}$$

Límits admissibles de LA en sòls i sostres d'habitatges ubicats en zones en les quals es permeten activitats de categoria:

<u>Categoria</u>	<u>Dia</u>	<u>Nit</u>
1,2	65	60
3,4,5 i 6	70	65

3 Normes perceptives en les instal·lacions

En les situacions relatives indústria-habitatge A, B i C, sens perjudici de què a més s'acompleixin els límits de vibracions assenyalats, s'observaran les normes següents:

- Es prohibeix ancorar qualsevol element de màquina o els seus suports en les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.
- L'ancoratge de màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no compreses en l'apartat anterior s'efectuarà mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris apropiats.
- Totes les màquines es disposaran de manera que les parts més sortides quedin a una distància mínima de 0,80 metres dels murs perimetrals.
- Els conductes pels quals circulen fluids de manera forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius antivibratoris que impedeixin la transmissió de les vibracions generals en aquestes màquines o en els conductes a través de brides o de suports de qualsevol classe o activitat.

El pas d'aquests conductes a través de murs, forjats, etc. s'efectuarà sense encastament i amb suports elàstics.

Art.271 Foc i explosió

Totes les activitats que en el seu procés de producció o d'emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal·laran amb els sistemes de seguretat apropiats.

Sota cap concepte no es podran cremar materials o desperdicis a l'aire lliure.

A efectes de regulació s'estableixen deu tipus d'activitats. Les vuit primeres es defineixen en funció de la càrrega tèrmica i la temperatura d'inflamació, i les dues últimes estan relacionades respectivament amb el risc d'activitat i el risc d'explosió.

Temperatura d'inflamació T_i

És la mínima temperatura en graus C i a 760 mm. a la qual una substància combustible en contacte amb l'aire, desprèn la suficient quantitat de vapor perquè es produeixi la inflamació mitjançant l'aportació d'una energia d'activitat externa.

Càrrega tèrmica Q_t

Es el poder calorífic de les substàncies combustibles per unitat de superfície del sector d'incendi considerat.

La càrrega tèrmica comprendrà per una part tots els materials combustibles que formen part de la construcció i decoració i per altra aquells inherents a l'explotació dels locals, inclou els emmagatzematges. Si la càrrega tèrmica està repartida de manera desigual en un sector d'incendi s'adoptarà la que correspongui a la zona més desfavorable sempre que la seva superfície sigui superior al 10 % de la del sector. La

càrrega tèrmica es calcularà mitjançant la fórmula següent:

$$Q_t = \frac{K_i \times P_i \times \text{on}}{S}$$

Q_t = És la càrrega tèrmica en megacalories per metre quadrat (Mcal/m²)

K_i = És la massa en quilos de cada substància combustible

P_i = És la potència calorífica en megacalories (109 cal.) per quilo de cada substància combustible

S = És la superfície en metres quadrats del sector d'incendi

Risc d'activitat

És la mesura de probabilitat que el risc d'incendi s'actualitza. Ve determinat d'una part pels combustibles, el grau de subdivisió i condicions de manipulació, i per altra part per l'accessibilitat als mateixos dels focus d'ignició per factor humà, mètode de treball i instal·lacions tècniques.

Risc d'explosió

És la mesura de la probabilitat de que es produeixi un fenomen explosiu no desitjat a partir de substàncies fabricades amb finalitat de produir explosius.

D'acord amb aquestes variables s'estableix la classificació d'activitats següent:

<u>Tipus d'inflamació</u>	<u>Càrrega tèrmica</u>	<u>Temperatura</u>
		<u>Del 95% en pes dels materials</u>
1	0<Qt<200	>50° C
2	200<Qt<500	>50° C
3	500<Qt<2500	>50° C
4	2500<Qt	<50° C
5	0<Qt<100	<50° C
6	100<Qt<250	<50° C
7	250<Qt<2500	<50° C
8	2500<Qt	<50° C
9	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causes d'incendi	
10	Les qualificades amb el grau d'intensitat 4 i 5 per causes d'explosions	

Segons la situació relativa s'autoritzen els tipus d'acord amb el quadre següent:

<u>Situació</u>	<u>Classe i tipus autoritzat</u>
A	1
B	1 i 2
C	1, 2 i 5

D	1, 2, 5 i 6
E	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8
F	Tots deu

Art.272 Contaminació atmosfèrica

- 1 A partir de la xemeneia o altres conductes d'evacuació no es permetrà cap emissió (encara que sigui de procedència domèstica o comercial), que en funció de la categoria ultrapassi els índexs de Ringelman (intensitat de l'ombra de fum gris visible) i el d'emissió màxima de pols (quilograms) per unitat de temps (hora) en kg/h.

Els límits numèrics aplicables a les activitats industrial són els següents:

Categoria	1 2 3 4 5 6
Índex Ringelman funcionament normal	0 1 1 2 2 2
Índex Ringelman períodes arrancada	1 2 2 3 3 3
Emissió màxima de pols Kg/h	5 1,5 5 5 40 40

En cap cas es superaran les concentracions màximes admissibles per als altres contaminants que determina la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 22 de desembre de 1972 i a les Ordres Ministerials subsegüents que desenvolupen l'esmentada Llei (Decret 833/1975 i Ordres de 10 d'agost de 1976 i 18 d'octubre de 1976).

Sens perjudici del que s'ha esmentat, l'Ajuntament podrà establir limitacions més estrictes tant en límits d'emissió com en qualitat de combustibles emprats, si els nivells d'emissió enregistrats en algunes zones del territori així ho aconsellen. En aquest sentit hauran de desenvolupar-se Ordenances Municipals que contemplin tots aquests extrems.

En els casos en els quals es superin els límits establerts, la indústria haurà d'efectuar les mesures correctores pertinents, resultant aquesta condició indispensable perquè la classificació correspongui amb allò que estableix aquestes Normes.

2 Olors

No es permetrà cap emissió de gasos, ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats que puguin ésser fàcilment detectables sense instruments en la línia de la propietat de la parcel·la des de la qual s'emeten aquestes olors.

3 Altres formes de contaminació atmosfèrica

No es permetrà l'emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos, ni d'altres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl, que puguin ocasionar un perill per a la salut, a la riquesa animal i vegetal, a altres classes de propietat o que provoquin brutícia.

Art. 273 Aigües residuals

En el cas que un abocat industrial d'aigües residuals s'inclogui en una xarxa de sanejament general, en la qual existeixi una previsió de depuració conjunta o mancomunada d'aquestes aigües, les condicions i límits de composició de l'afluent

s'ajustaran a allò que disposa la corresponent Ordenança d'Abocats.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament haurà de disposar d'aquestes Ordenances que atenen als criteris següents:

- a) Defensa obra civil (explosió, corrosió, incrustació, sediments).
- b) Defensa del personal encarregat de neteja i manteniment (gasos, fums, vapors).
- c) Evitar possibles interferències en el funcionament de l'estació depuradora (productes tòxics).
- d) Càrrega de contaminació (cabal i qualitat), d'acord amb les característiques de l'estació depuradora final.

Quan no existeixin ordenances, l'Ajuntament vetllarà perquè les mesures correctores de qualsevol indústria que pretengui utilitzar la xarxa de sanejament i depuració, garantitzin que l'afluent reuneix les característiques següents:

- a) Referent a la protecció de la xarxa de clavegueram i com conservar-la.
 - a.1) Absència de sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
 - a.2.) No s'admetran substàncies que suposin la possible obstrucció del clavegueram.
 - a.3) El pH de les aigües residuals estarà comprès entre 6 i 9 unitats.
 - a.4) La temperatura dels abocats serà inferior a 40 Q C.
 - a.5) Els sulfats hauran d'ésser inferiors a 1.500 ppm.
 - a.6) No s'admetran substàncies que puguin reaccionar un cop estiguin a la claveguera de manera que resultin algunes de les incloses en els apartats anteriors.
 - a.7) Es prohibeixen gasos procedents d'escapaments de motors d'explosió.
- b) Referent a la protecció de l'estació depuradora comú
 - b.1) No s'admetran cossos que puguin produir obstruccions en les conduccions i grups de bombeig.
 - b.2) No s'admetran substàncies capaces de produir fenòmens de corrosió i/o abrasió en les instal·lacions electromecàniques.
 - b.3) No s'admetran substàncies capaces de produir escumes que interfereixin les operacions de les sondes de nivell i/o afectin les instal·lacions elèctriques, així com als processos de depuració.
 - b.4) No s'admetran substàncies que puguin produir fenòmens de flotació i interferir els processos de depuració.
- c) En relació amb la composició química i biològica de l'efluent serà obligatori en qualsevol cas que els abocats admesos en la depuració no ultrapassin els límits de concentració següents:

Matèria de suspensió	1000 ppm
Matèria sedimentable	10 ml/l
DBO	1000 ppm
DQO	1000 ppm
Relació DQO/DBO	2

Sulfurs	5 ppm (S)
Cianurs	2 ppm (CN)
Formaldehid	20 ppm(HCHO)
Diòxid de sofre	5ppm (SO ₂)
Crom hexealent	0,5 ppm
Crom total	5 ppm
Coure	3 ppm
Níquel	5 ppm
Zenc	10 ppm
Plom	1 ppm

En cas que la instal·lació de noves activitats industrials suposi, pel fet de l'abocat d'aigües residuals, un risc de contaminació o d'alteració de les condicions de potabilitat de les lleres destinades a l'abastament, hauran d'acomplir els requisits legals aplicables i en especial als del reglament de Policia d'Aigües i Lleres (Decret 1375/1972) i al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, en el punt 17 (Decret 2414/1961).

Art.274 Altres prevencions

Radioactivitat i pertorbacions elèctriques

No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin el funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents de les que origina l'esmentada pertorbació.

Hauran d'acomplir també les disposicions especials els organismes competents en la matèria.

Enlluernaments

Des dels punts de mesura especificats en el paràgraf 2.c) de l'article no podrà ésser visible cap enlluernament directe reflectit, a causa de fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d'incandescència a altres temperatures, com combustió, soldadura i altres.

Art.275 Esmena de deficiències

Les indústries, en les quals una inspecció posi de manifest que superen algun dels límits de funcionament exposats, disposaran d'un període de dos mesos per a instal·lar-hi les mesures correctores necessàries.

Esgotat l'esmentat termini, l'Alcalde, veient els resultats de les comprovacions portades a terme i donant audiència a la persona interessada, dictarà procedència imposant les sancions que legalment corresponguin.

Art.276 Requisits de la llicència municipal i sol·licitud

- 1) Les activitats industrials de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal, sens perjudici de la necessitat de recabar autorització d'altres entitats o organismes.

- 2) L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats i organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal que no podrà ésser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulades en aquestes Normes.
- 3) La sol·licitud de llicència municipal haurà de contenir els documents següents:
 - a) Projecte d'instal·lació (visat pel corresponent Col·legi Professional).
 - b) Qüestionari per a la qualificació per la C.S. T. d'activitats.
 - c) Formulari municipal de situació urbanística per activitats industrials, que serà determinat per Ordenança Municipal.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT I ÚS DEL SUBSÒL

Art.277 Definició

- 1 S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils. L'estacionament en el percentatge mínim d'una cinquena part sobre estàndards per a vials i estacionament previst de cada zona i sistema serà públic i els terrenys afectats pels corresponents Plans Parcials i Especials seran de cessió gratuïta i obligatòria.
- 2 S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, en edificacions i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art.278 Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcials i Especials

1 Agrupació dels espais d'estacionament

Els espais d'estacionament, exigint per aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a excessives distàncies a les edificacions i instal·lacions.

2 Grandària

Exclosos els accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament, s'haurà de preveure com a mínim una superfície de sòl rectangular de dos Quaranta metres (2,40 m.) d'amplada per cinc Quaranta metres (5,40 m.) de longitud.

- 3 Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió el disseny del qual garantirà suficient seguretat principalment per a vianants i sigui

suficient en la manera de donar accessos i sortides als vehicles. Si més no, s'haurà de preveure l'accés de manera concordant amb els moviments de trànsit. L'amplada màxima de cadascun dels accessos a l'estacionament des de la via pública, no ultrapassarà en cap cas els set cinquanta metres (7,50 m.).

4 Disseny i manteniment

- 4.1. Pavimentació: Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats per tal d'evitar la formació de fang i de pols.
- 4.2. Integració en el paisatge urbà: Tots els espais oberts, en especial a partir de vuit (8) places d'estacionament, hauran d'integrar-se al paisatge urbà i evitar la intrusió visual ocasionada per un gran nombre de vehicles estacionats (principalment en les zones de desenvolupament residencial i en els espais per equipaments) mitjançant plantació d'arbrat, jardineria, talussos, mobiliari urbà, etc.
- 4.3. Il·luminació: La il·luminació utilitzada per enllumenar els espais d'estacionament no provocarà enlluernaments a les zones residencials properes que ocasionen molèsties als usuaris.
- 4.4. Reparació de vehicles: En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja de vehicles.

Art. 279

Amb la independència del sòl a estacionament públic en virtut de l'aplicació dels estàndards previstos en la regulació de cada zona i sistema s'hauran de preveure places d'aparcament d'acord amb les condicions previstes en els articles següents.

Art.280 Condicions dels aparcaments

- 1 Per tal de permetre l'entrada i sortida de vehicles dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflictes amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà superior a 5,40 metres per a dos sentits i tres metres per a un. L'amplada dels accessos és referirà no sols al pas de la porta, sinó també al primer tram de quatre metres a partir d'aquell.
- 2 En tots els aparcaments de més de 40 places es preveurà accés per a vianants des de l'exterior separat del de vehicles o adequadament protegit. L'amplada mínima serà de 0,90 metres.
- 3 L'acotat per aparcament de vehicles en les terrasses dels cossos d'edificació en l'espai lliure interior d'illa, es separarà de les alineacions de façanes interiors un mínim de cinc metres (5 m.).

Art.281 Previsió d'aparcaments en les edificacions

- 1 En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable, per obtenir la llicència, les següents places d'aparcament, en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
- 2 Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
 - a) Edificis d'habitatges:
 - I. En Sòl Urbà, una plaça per a cada habitatge.
 - II. En Sòl Urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que fixi el Pla Parcial, amb el límit mínim d'una plaça, cada cent metres quadrats (100 m2) d'edificació.
 - III. En Sòl Urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que fixi el Pla, amb un mínim d'una plaça per a cada dos-cents metres quadrats (200 m2) de sostre edificable potencial.
 - b) Edificis públics o privats per oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per a cada cent vint metres quadrats (120 m2) de superfície construïda.
 - c) Edificis amb locals i establiments destinats a ús comercial: una plaça d'aparcament per a cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície.
 - d) Edificis destinats a ús industrial: una plaça d'aparcament per cada quatre persones que treballen en el respectiu establiment o per cada cent metres quadrats construïts. Si també hi ha, a més, oficines, despatxos dependències administratives, es sumarà el que els correspongui segons l'apartat b).

- e) Restaurants, sales de festes, discoteques i locals semblants: una plaça d'aparcament per cada quatre persones d'aforament del local.
 - f) Hotels i residències: una plaça d'aparcament per a cada dues habitacions.
 - g) Clíniques, sanatoris i hospitals: una plaça d'aparcament per a cada sis llits, més una per a cada metge assignat al quadre mèdic permanent.
 - h) Biblioteques, galeries d'art i museus públics: s'haurà de preveure un espai per aparcament per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) en establiments de més de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m²).
- 3) Quan per a l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per aparcament resulti menor a quatre (4) places, podrà dispensar-se de la previsió d'aquest espai en el procediment de concessió de la llicència d'edificació.
- 4) Per a tot ús permès i que figuri en aquest article, s'hauran de preveure en els projectes d'edificació, les places d'aparcaments en quantitats no menors a la requerida per a l'ús semblant d'entre els esmentats, el valor del qual l'haurà de precisar en cada cas l'Ajuntament.
- 5) Totes les anteriors obligacions de reserva d'espais per aparcaments en els edificis podran substituir-se total o parcialment per una major previsió d'espais contigus d'estacionament, quan la zona o sector urbà, per les seves peculiaritats i funció urbana ho permetis o exigís.

El que s'ha dit, en cap cas, podrà ésser menyscabament de les reserves obligatòries de sòl per a estacionaments a cadascun d'ells.

- 6) Quan en un edifici existeixin zones destinades a distints usos, els mínims s'hi aplicaran per separat a cadascun.
- 7) Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són mínimes i se'n podran establir de superiors en les Ordenances Municipals sobre aparcaments.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

Art.282 Definició

- 1 Es consideren àrees extractives els sòls en els quals temporalment s'hi realitzen activitats d'extracció de terres i àrids i s'hi explotin canteres.
- 2 Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Art. 283 Prohibició general

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els Sòls Urbans i Urbanitzables i en Sòl No Urbanitzable Agrícola d'especial protecció, i protegit de valor ecològic-paisatgístic i en les zones de servitud i protecció. Així mateix, es prohibeix, qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en un radi inferior a 1 km de nuclis de població i d'edificis o de restes històriques o arqueològiques assenyalades en aquest Pla o incloses en l'annex al qual es fa referència en l'article 241 d'aquestes Normes.

Art.284 Requisits de la Llicència Municipal

- 1 Les activitats extractives, en la seva tramitació, estan subjectes a les determinacions de l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 2 L 'obtenció d'autorització per part d'altres autoritzacions i organismes no prejutjarà l'obtenció de la Llicència Municipal que no podrà ésser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulades en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.
- 3 A més, l'atorgament de la Llicència Municipal estarà, si de cas, subordinada a l'acompliment dels requisits següents:
 - a) Respecte del paisatge
 - b) Conservació de l'arbrat
 - c) Preservació de la puresa del medi ambient i no desviació, merma o pol·lució de corrents d'aigües superficials o subterrànies.

El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 285 Sol·licitud de Llicència

La sol·licitud de Llicència Municipal haurà de concretar necessàriament els extrems següents:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es vulguin desenvolupar, fent esment específic dels desmunts o anivellacions previstos i de la durada estimada de l'explotació i de l'acompliment de les condicions i requisits a que fa referència l'Article.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es pretengui efectuar

l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

- d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, en plànol topogràfic a escala mínima de 1:5.000, amb els perfils en els quals queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb el mateix detall s'ha d'exposar l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats a l'entorn i paisatge.
- e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o àrids a extreure.
- f) Garanties de caràcter patrimonial sobre l'acompliment del que preveuen els apartats anteriors.

Art.286 Condicions de la Llicència Municipal

- 1 L' Ajuntament podrà denegar la Llicència malgrat que s'observin els preceptes anteriors quan estimi que la realització de les activitats extractives puguin afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.
- 2 En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, estarà condicionada, si de cas, a la formulació de les garanties.
- 3 Per a la formulació de les garanties, que hauran d'ésser suficients, s'estarà en allò que disposa l'Article 17 d'aquestes Normes en allò que no sigui contradictori.
- 4 Quan l'extracció d'àrids i moviments de terres impliqui destrucció d'arbrat s'imposarà al titular de la Llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de cuidar la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

Art.287 Normes complementàries

L'Ajuntament i l'Administració Pública en l'àmbit de les respectives competències, podrà dictar les normes complementàries per executar les disposicions contingudes en aquest article.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES INSTAL·LACIONS PER SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS

Art.288 Xarxes d'infraestructures de diversa naturalesa

La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa referència a antenes, torres i esteses de cablejats i xarxes d'infraestructures de diversa naturalesa, es seguirà l' "**Ordenança Reguladora de les instal·lacions per serveis i subministraments**" que en data 16 d'abril de 2003 es va a aprovar per l'Ajuntament de Seva.

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL

Art.289 Compliment a les prescripcions contingudes a l'informe de Direcció General de Comerç

1. Classificació dels establiments comercials

D'acord amb allò que determina la llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, aquest es divideixen en:

1.1. Grans establiments comercials:

- a) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 2.500 m² en municipis de més de 240.000 habitants.
- b) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 2.000 m² en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.
- c) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 1.300 m² en municipis de 10.001 a 25.000 habitants.
- d) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 800 m² en municipis de fins a 10.000 habitants.
- e) Els establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, així com els dedicats a la venda d'articles i material esportiu. Es consideren gran establiments comercials si la seva superfície de venda és superior a 1.300 m² en municipis amb una població de 25.000 a 240.000 habitants, i si la seva superfície de venda és superior a 1.500m² en municipis amb més de 240.000 habitants. Per als municipis de menys de 25.000 habitants s'apliquen els criteris generals previstos per les lletres c i b.

1.2. Establiments comercials de mida mitjana:

- a) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 1.000 m² en municipis de més de 240.000 habitants.
- b) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 800 m² en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.
- c) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 600 m² en municipis de 10.001 a 25.000 habitants.
- d) Establiments individuals o col·lectius amb superfície de venda igual o superior a 500 m² en municipis de fins a 10.000 habitants.

1.3. En qualsevol cas, queden subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials els establiments de mida mitjana del sector alimentari. De la mateixa manera, queden subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, independentment de la consideració que els correspongui en virtut dels apartats precedents, els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 m² dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i de complements esportius, d'equipament de la persona i d'oci i cultura.

1.4. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, així com els centres de jardineria,

són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior a 2.500 m². En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 m² de superfície de venda.

1.5. Les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments comercials descrites als anteriors apartats es consideren, a tots els efectes, establiments comercials petits.

1.6. S'entén per superfície de venda els espais en els què s'exposen les mercaderies, inclosos els espais interns pels que poden transitar els clients i els espais en els què s'efectuen els actes habituals per la seva venda i cobrament, així com la superfície destinada a prestar serveis relatius als productes adquirits.

Han d'establir-se per reglament les superfícies incloses i excloses del concepte superfície de venda.

1.7. Les dades de població que s'han de tenir en consideració per tal de determinar els tipus d'establiments comercials establerts pels apartats 1 i 2 són els corresponents a l'últim padró continu.

2. El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, estigui subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i el PTSEC.
3. El creixement de l'oferta comercial al detall, en les zones industrials del municipi de Seva, en format de mitjà i gran establiment comercial, estigui subjecte, a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC.
4. En qualsevol cas, caldrà tenir en compte la Disposició Transitòria Vuitena de la Llei 18/2005, de 27 de desembre de 2005, d'equipaments comercials, per la qual es prorroga fins el 13 de juliol de 2006, la suspensió de l'atorgament de determinades llicències comercials de la Generalitat de Catalunya, atès que s'estan portant a terme els treballs de revisió del PTSEC 2001-2004. En aquest sentit, un cop s'extingeixi l'efecte de suspensió de llicències comercials, caldrà atènr-se a allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.

TÍTOL ONZÈ
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

TÍTOL ONZÈ. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Primera** Els edificis construïts i les instal·lacions fetes o en curs de construcció en terrenys qualificats, totalment o parcialment, per aquest P.O.U.M. com a sistemes, sempre que compleixin les determinacions regulades en aquestes Normes, quedaran fora d'ordenació d'acord amb l'article 102 i els seus apartats 1, 2 i 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb l'excepció de les edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals previst en l'article 50.2 del del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Segona** Les construccions i edificacions o bé la part d'aquestes que tinguin llicència municipal però que no estiguin d'acord amb el nou planejament, quan aquest reguli un menor volum d'edificació, quedaran incorporades al nou P.O.U.M amb l'actual volum i característiques, sempre que substitueixin aquestes construccions, havent d'adaptar-se a la nova ordenació solament quan així ho vulguin els propietaris o quan l'estat a causa del pas del temps pogués aconsellar la total demolició per ruïna i quedaran sotmeses al que estableix l'article 102.4 i 102.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Tercera** Les indústries situades fora d'ordenació en sòl urbà, que en el moment de l'entrada en vigència d'aquest planejament, tinguin la llicència recentment atorgada o hagin estat legalitzades, podran ampliar la potència mecànica fins als límits que s'indiqui en la Normativa, sempre que no sobrepassin en més del 50% els que ja tenien autoritzats, i sempre que les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat estiguin dintre dels graus permesos per la seva categoria.
- Quarta** Les indústries preexistents en sòl no urbanitzable, s'ajustaran a les determinacions establertes en la Disposició Transitòria setena del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Cinquena** En les cases rurals no incloses en el catàleg de masies, només s'admetran les obres que determina l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Sisena** L'obligatorietat que les parcel·les en sòl urbà tinguin una dimensió mínima per poder-se edificar queda exceptuada per aquelles parcel·les de menor tamany existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla.
- Setena** L'antiga fàbrica d'embotits, anomenada "Rango", actualment tancada, podrà mantenir la seva alçada actual sempre que s'utilitzi com a nau d'assecatge. En cas que es faci un canvi d'ús l'alçada haurà de reduir-se fins a planta baixa i 3 plantes pis.
- Vuitena** Tota referència als articles del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'entén feta també als correlatius i concordants del seu Reglament.

TÍTOL DOTZÈ

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

TÍTOL DOTZÈ. DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES

Atenent a les prescripcions de l'Informe Ambiental i als efectes de reforçar el control municipal sobre el risc d'incendis en les àrees urbanes i per la contaminació de nitrats de l'aqüífer es tindrà una especial atenció en l'aplicació de la normativa específica en el cas de implantació de instal·lacions agropecuàries i en el control i vigilància de les zones boscoses pròximes a les àrees urbanes.

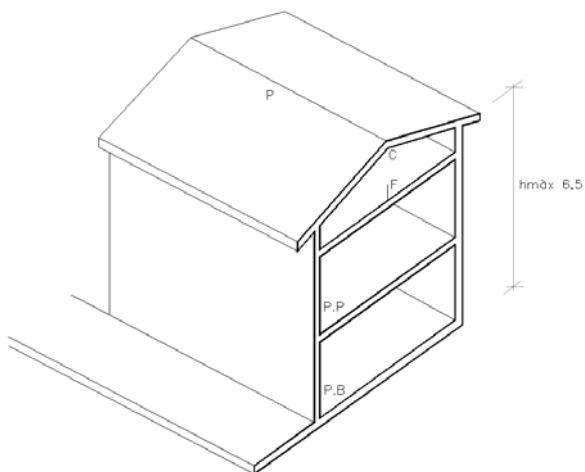
Per la instal·lació de noves activitats agropecuàries es complirà estrictament la normativa específica per la prevenció de la contaminació de nitrats (Llei 3/1998 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental).

Per la protecció contra incendis de les àrees urbanes que resten en contacte amb espais oberts s'aplicarà la Llei 5/2003 de Mesures de prevenció dels incendis forestals; Llei 4/1997, de Protecció Civil de Catalunya i Decret 241/1994 sobre protecció contra incendis en els edificis.

INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 3

Planta coberta

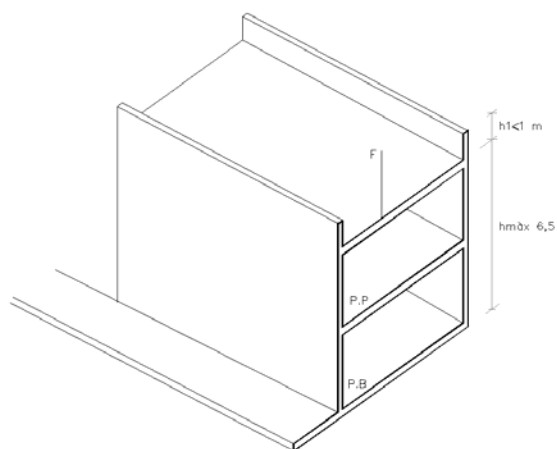
- E:** Golfes. Espai sotacoberta d'ús comunitari o espai vinculat als habitatges de la planta immediatament inferior.
- F:** Cara superior del darrer forjat o element resistent
- P.B:** Planta Baixa
- P.P:** Planta Pis
- P.:** Pendent de la coberta (màx. 30%)
- L:** Línia límit que les claraboies no poden sobrepassar
- hmàx:** Alçada reguladora màxima

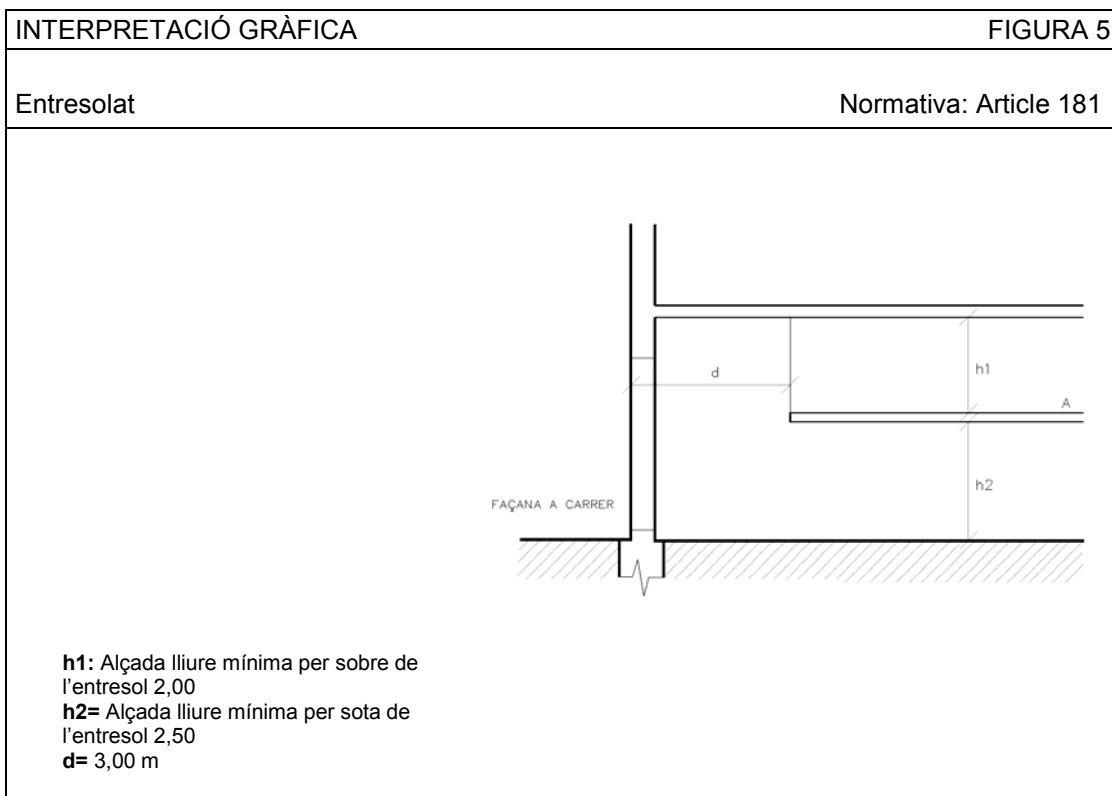


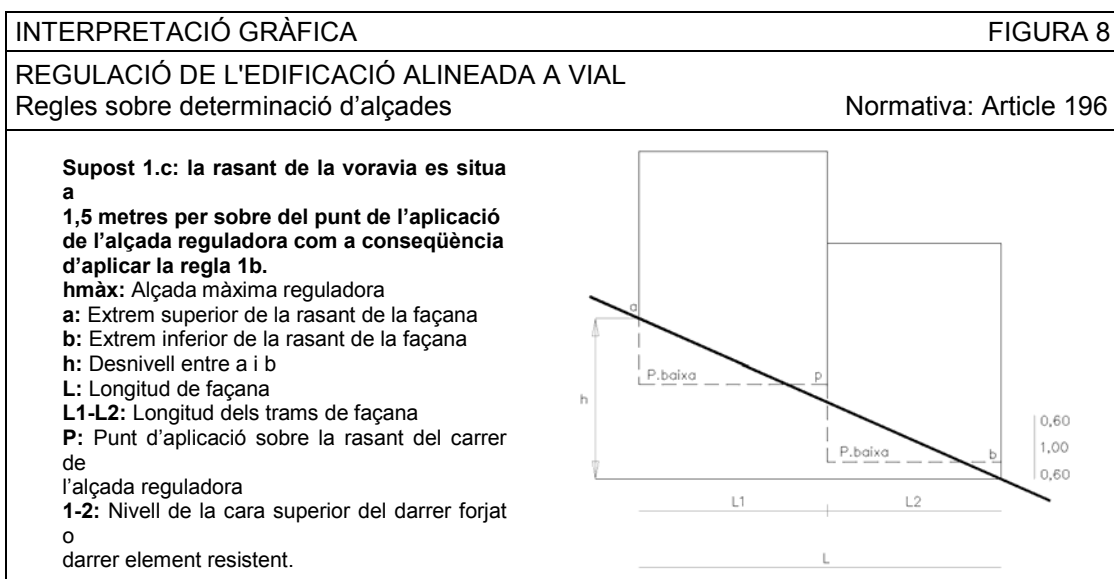
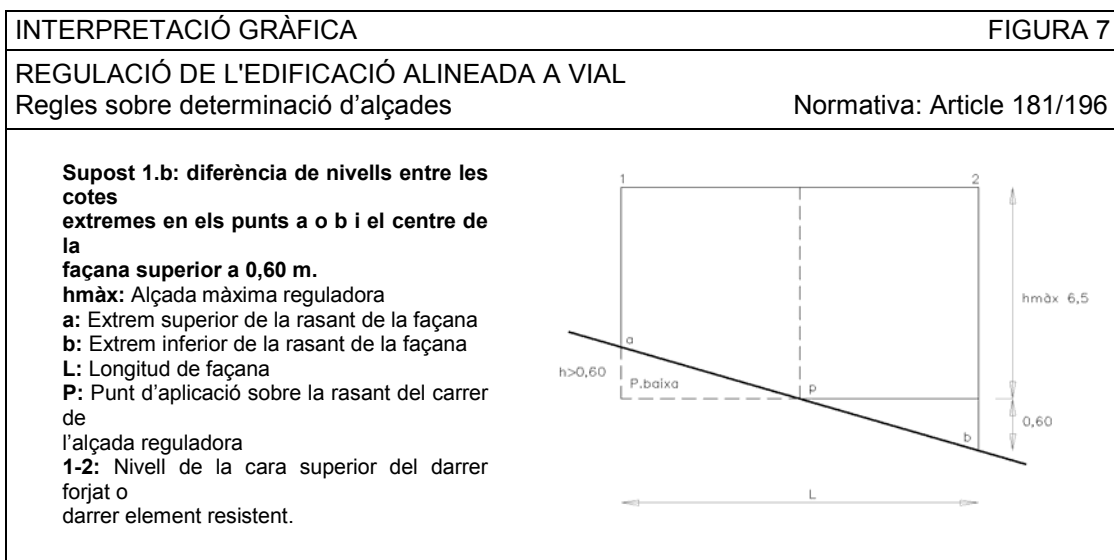
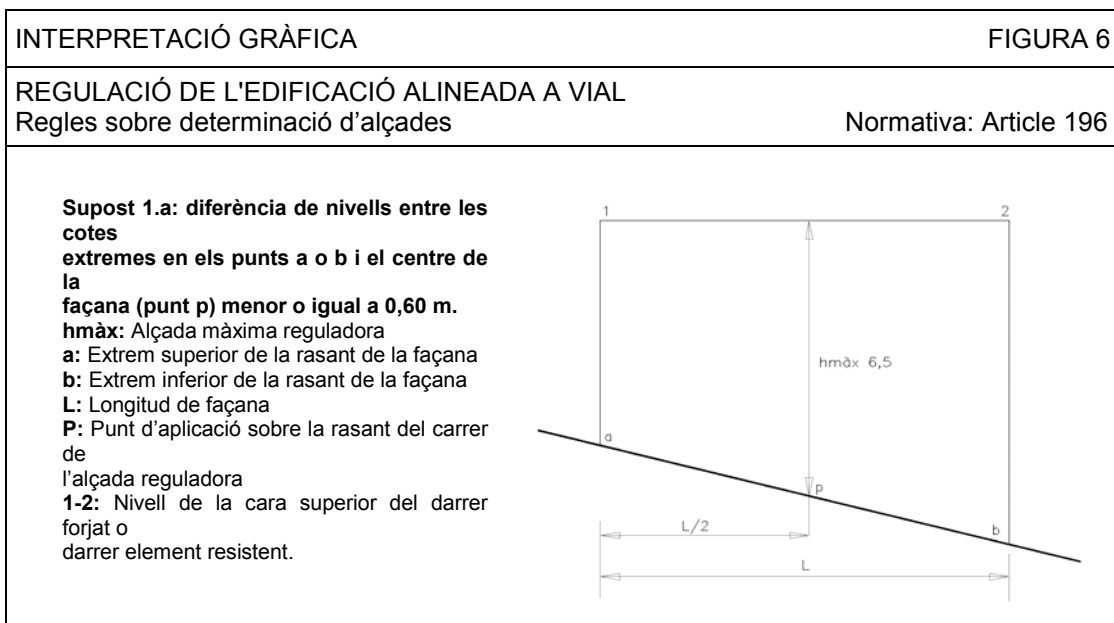
INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 4

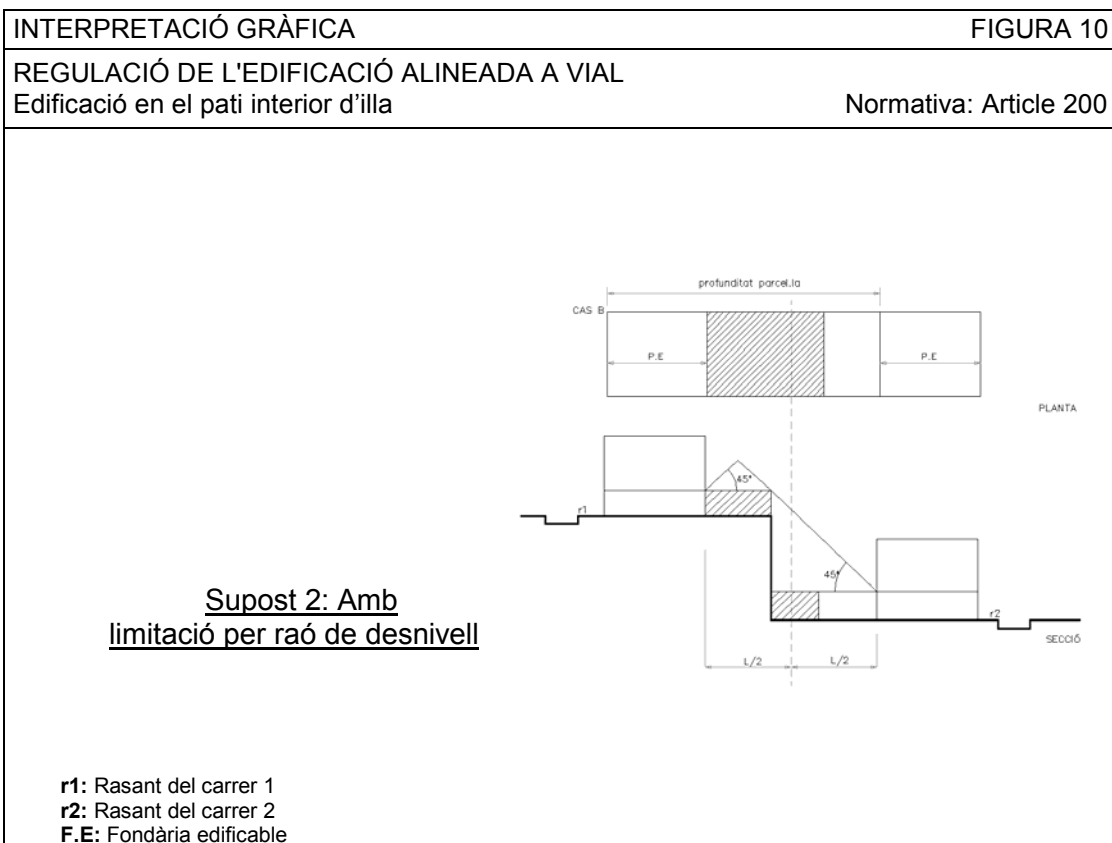
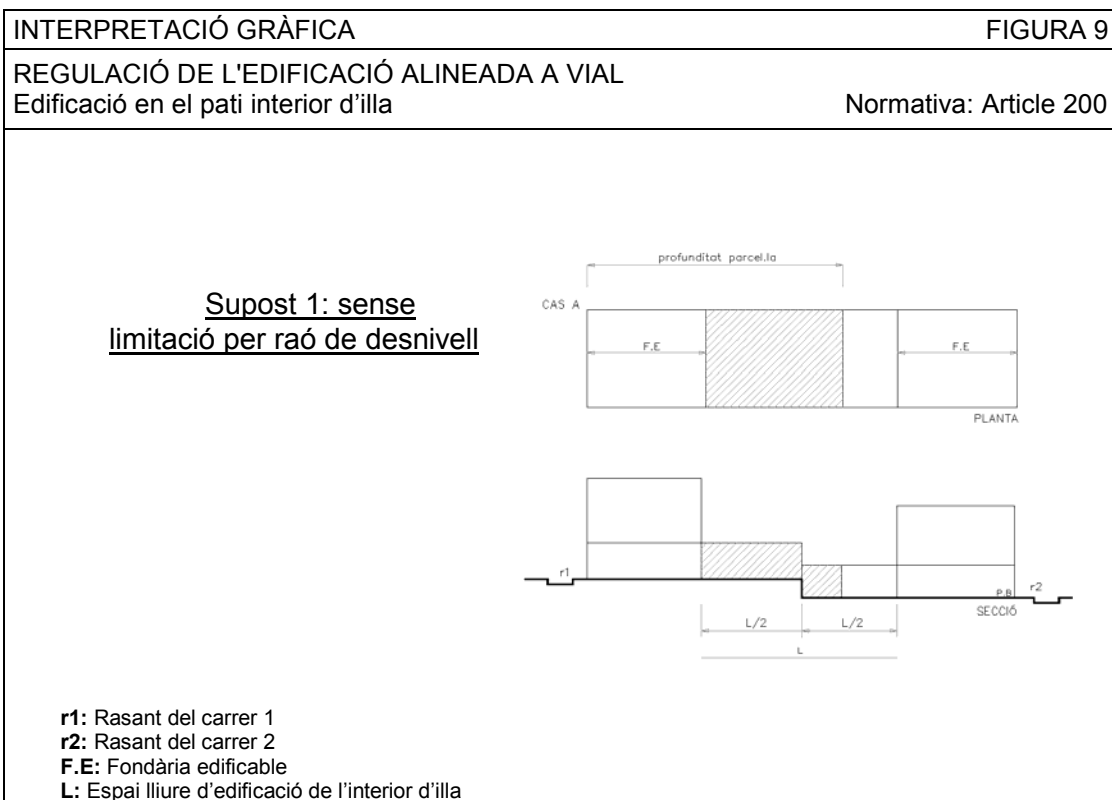
Planta coberta

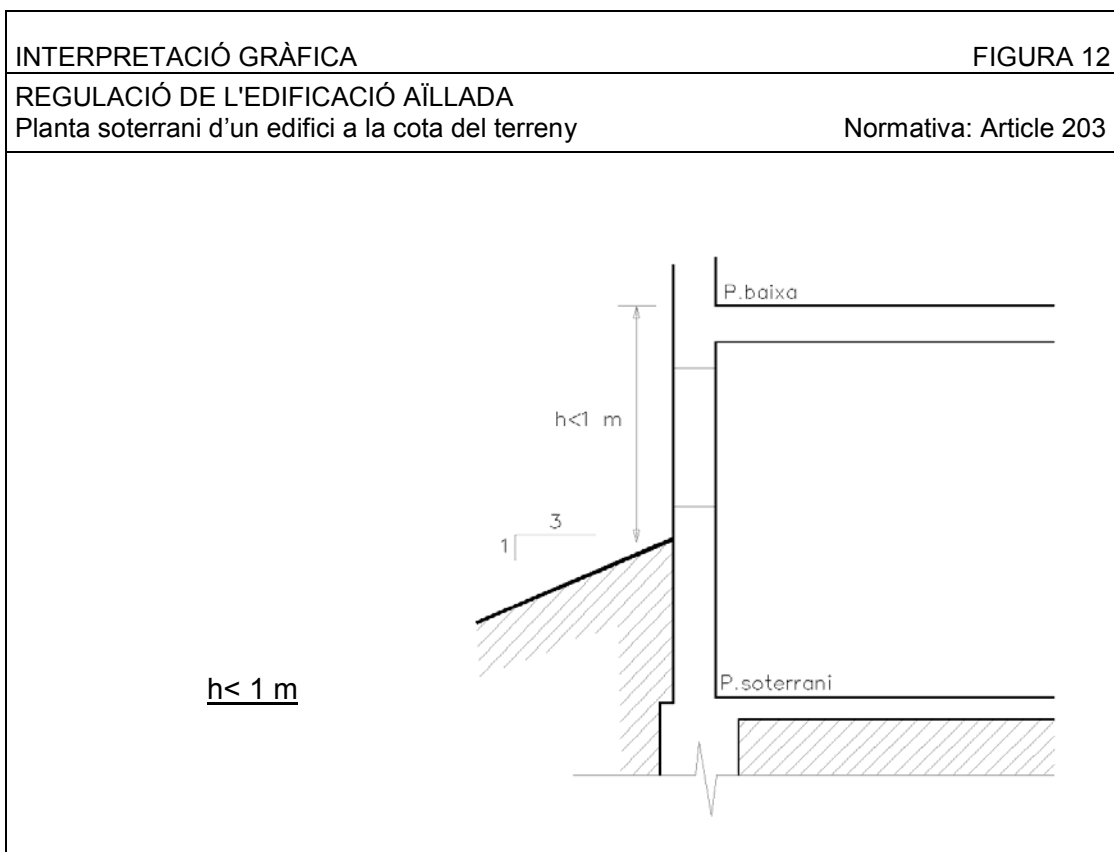
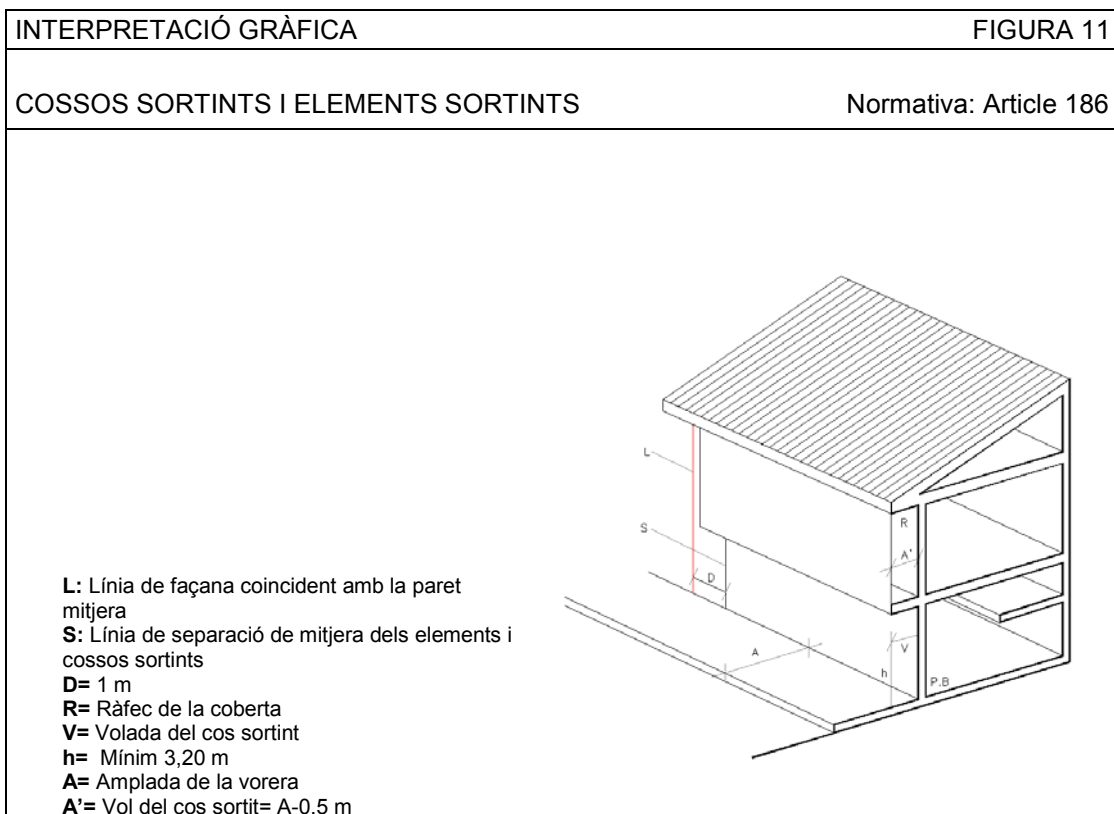
- F:** Cara superior del darrer forjat o element resistent
- C:** Càmera d'aire
- hmàx:** Alçada reguladora màxima
Alçada de la barana per damunt de la coberta plana: 1m





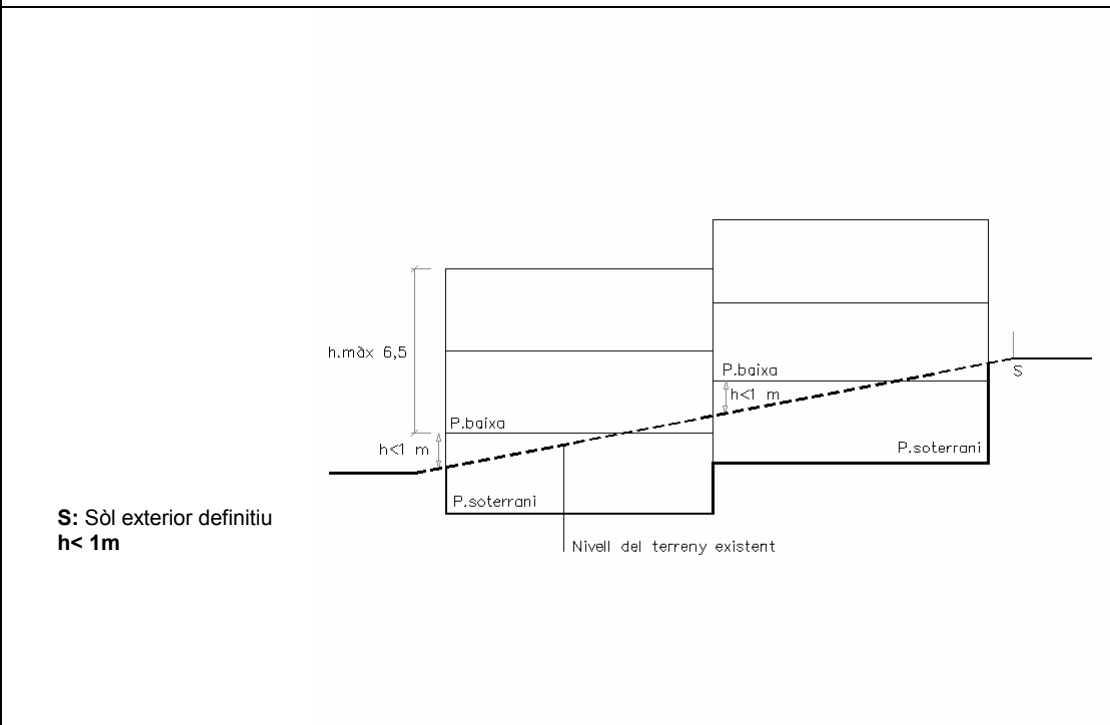






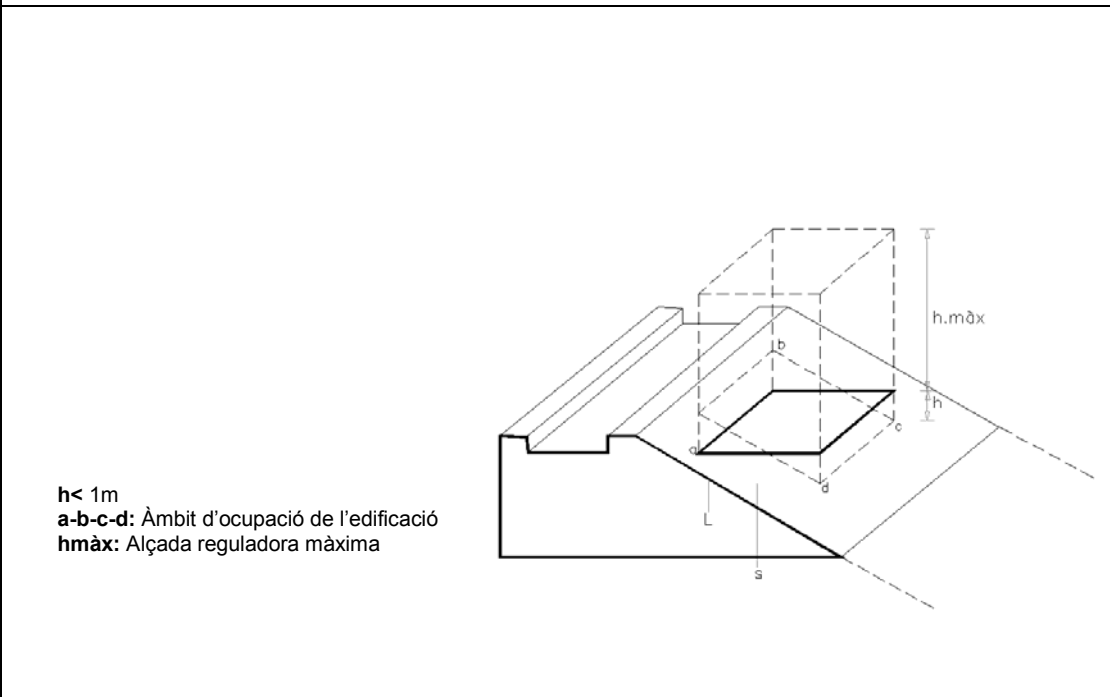
INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 13

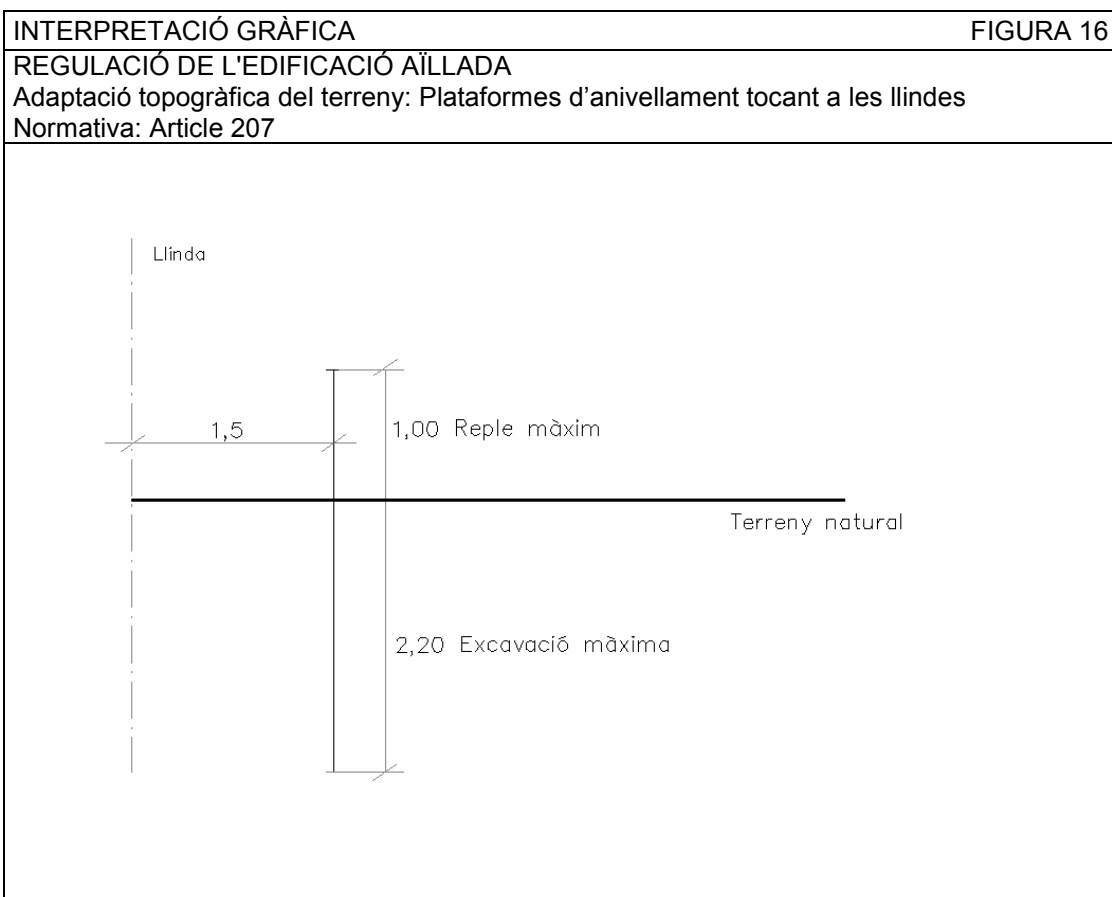
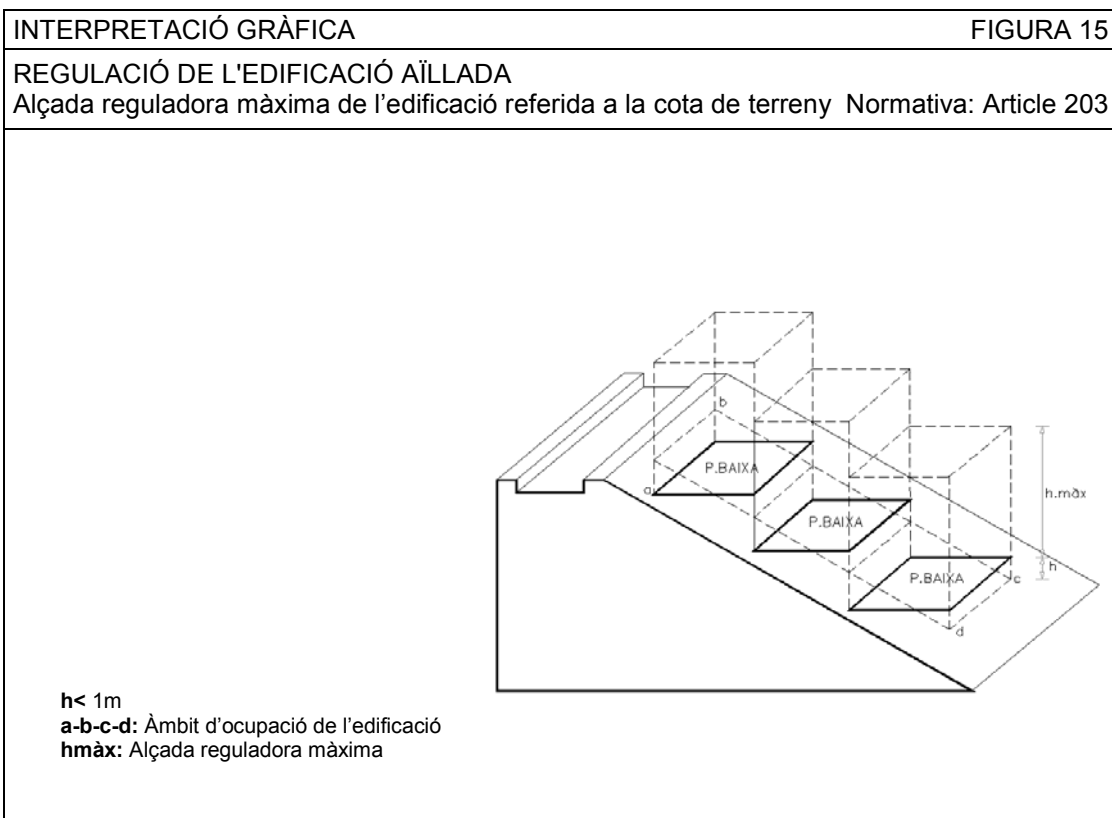
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
 Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny Normativa: Article 203



INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 14

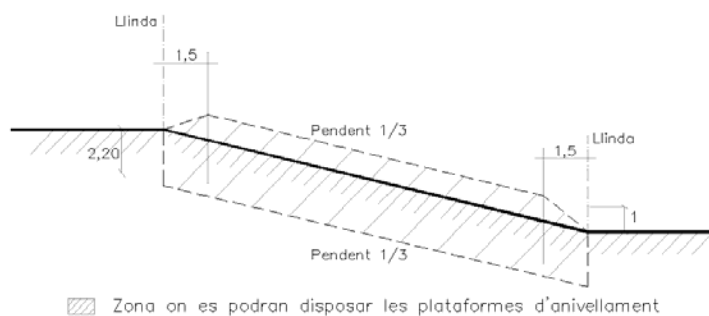
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
 Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny Normativa: Article 203





INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 17

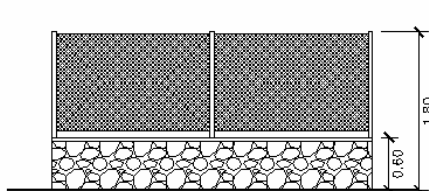
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA
 Adaptació topogràfica del terreny: Plataformes d'anivellament interior i talussos
 Normativa: Article 207



INTERPRETACIÓ GRÀFICA FIGURA 18

REGULACIÓ DE TANQUES Normativa: Article 132, 137 i 206
 Regles sobre determinació d'alçades

NORMATIVA DE TANQUES

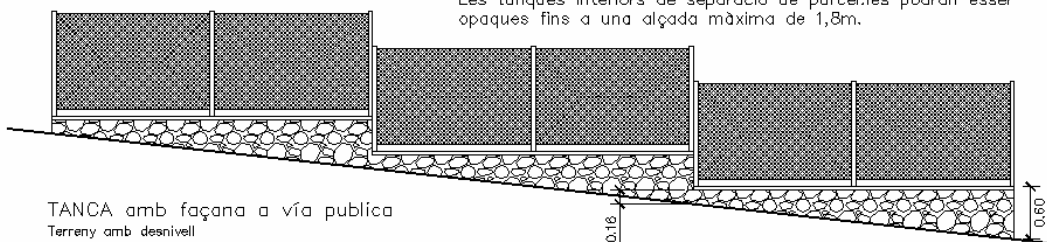


TANCA amb façana a via pública
 Terreny pla

TANQUES
 Art.132
 Les tanques de les parcel·les seran d'obra o de formigó fins una alçada màxima de 0,6m i la resta fins a 1,8m de tanca metàl·lica lleugera i plantació vegetal annexa (plantes que s'enfilen, arbusts, etc.)
 Si les tanques donen al carrer o espais públics l'acabat SERA AMB PEDRA.

Art.137
 Les tanques de les parcel·les seran d'obra o de formigó fins una alçada màxima de 0,6m i la resta fins a 1,8m de tanca metàl·lica lleugera i plantació vegetal annexa (plantes que s'enfilen, arbusts, etc.)
 Si les tanques donen al carrer o espais públics l'acabat SERA AMB PEDRA.

Les tanques interiors de separació de parcel·les podran ésser opaques fins a una alçada màxima de 1,8m.



TANCA amb façana a via pública
 Terreny amb desnivell