



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de 19 JUL 2007  
 i acordada la seva publicació a l'acte  
 d'executivitat en sessió de 30 ABR. 2008  
 amb les prescripcions d'ofici esmentades  
 a l'acord

La secretària

Mercè Aïbiol i Núñez



Ajuntament  
 de Castellbisbal

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellbisbal.  
**POUM** (Revisió PGOU)  
 NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS SEGONS ACORD CTUB (19-07-07)

GENER 2008

Ferran Navarro Acebes, Arquitecte

Equip: Salvador Travesa, arqte.  
 Jordi Izquierdo, arqte.  
 Anna B. Sánchez, sociòloga urbana  
 Alex Salvador, estudiant d'arq.  
 Mireia Sans, estudiant d'arq.  
 Llorenç Torres, estudiant d'arq.

Pareja & Associats, advocats  
 "A2" Estudis i Projectes de Medi  
 Ambient i Paisatge  
 Tècnica i Construcció de Catalunya, SL

ÍNDEX

<b>TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	6
<b>CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL POUM</b> .....	6
Article 1. Definició i marc legal.....	6
Article 2. Contingut.....	6
Article 3. Vigència i revisió del POUM.....	6
Article 4. Modificació.....	7
Article 5. Interpretació.....	8
Article 6. Obligatòrietat i publicitat.....	8
<b>CAPÍTOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b> .....	8
Article 7. Règim general.....	8
Article 8. Classificació del sòl.....	9
Article 9. Qualificació del sòl.....	9
Article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	9
<b>CAPÍTOL III - DESENVOLUPAMENT DEL POUM</b> .....	9
Article 11. Règim General.....	9
Article 12. Programa d'actuació urbanística municipal.....	9
Article 13. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics.....	9
Article 14. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.....	10
Article 15. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.....	10
Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.....	10
Article 17. Plans parcials urbanístics.....	10
Article 18. Plans de millora urbana.....	11
Article 19. Plans especials urbanístics.....	11
Article 20. Catàleg de béns a protegir i catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció.....	12
<b>CAPÍTOL IV - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM</b> .....	12
Article 21. Règim general.....	12
Article 22. Polígons d'actuació urbanística.....	12
Article 23. Sistemes d'actuació urbanística.....	13
Article 24. Execució de sistemes urbanístics.....	13
Article 25. Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.....	14
<b>CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL</b> .....	14
<b>SECCIÓ 1α - RÈGIM DELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL</b> .....	14
Article 26. Actes subjectes a llicència municipal.....	14
Article 27. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques.....	15
Article 28. Característiques estètiques de les edificacions.....	15
Article 29. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes.....	15
Article 30. Règim d'ús provisional del sòl.....	16
Article 31. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions.....	16
<b>SECCIÓ 2α - DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES</b> .....	16
Article 32. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència.....	16
Article 33. Classificació de les llicències.....	16
Article 34. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres.....	17
Article 35. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc.....	18
Article 36. Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre.....	18
Article 37. Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització.....	19
Article 38. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.....	19
Article 39. Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.....	20
Article 40. Particularitats del projecte en cas d'obres de reforma.....	20
<b>SECCIÓ 3α - PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES</b> .....	20
Article 41. Procediment, forma i notificació de les llicències.....	20
Article 42. Abast de les llicències.....	20
Article 43. Condicions de l'atorgament.....	20
Article 44. Deficiències.....	21
Article 45. Terminis i caducitat de les llicències.....	21
<b>SECCIÓ 4α - NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES</b> .....	21
Article 46. Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució.....	21
Article 47. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.....	22

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 19 JUL 2007  
l'acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de 30 ABR 2008  
amb les prescripcions d'ofici esmentades  
a l'acord

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

<b>TÍTOL SEGON - ESTRUCTURA TERRITORIAL I SISTEMES URBANÍSTICS.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTOL I - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>23</b>
Article 48. Definició dels sistemes urbanístics .....	23
Article 49. Regulació dels sistemes urbanístics .....	23
Article 50. Tipus de sistemes urbanístics per raó de la seva destinació .....	23
Article 51. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics .....	23
Article 52. Plans especials urbanístics per a la implantació i tractament d'infraestructures bàsiques.....	23
<b>CAPÍTOL II - SISTEMA VIARI. CLAU V.....</b>	<b>24</b>
Article 53. Definició, identificació, tipus i titularitat.....	24
Article 54. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari .....	24
<b>CAPÍTOL III - SISTEMA FERROVIARI. CLAU F.....</b>	<b>26</b>
Article 55. Definició i identificació.....	26
Article 56. Titularitat i règim urbanístic .....	27
<b>CAPÍTOL IV - SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T (equipament) .....</b>	<b>27</b>
Article 57. Definició .....	27
Article 58. Condicions d'ús.....	27
Article 59. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics .....	27
<b>CAPÍTOL V - SISTEMA HIDRÀULIC. CLAU H.....</b>	<b>28</b>
Article 60. Definició i identificació.....	28
Article 61. Titularitat i règim urbanístic .....	28
Article 62. Condició d'ordenació, ús i protecció.....	28
<b>CAPÍTOL VI - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E .....</b>	<b>29</b>
Article 63. Definició, identificació i tipus .....	29
Article 64. Titularitat i règim urbanístic .....	29
Article 65. Assignació d'usos .....	29
Article 66. Condicions d'edificació.....	30
<b>CAPÍTOL VII - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC - CLAU HP .....</b>	<b>30</b>
Article 67. Sistema d'habitatge dotacional públic - Clau HP.....	30
<b>CAPÍTOL VIII - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU P.....</b>	<b>30</b>
Article 68. Definició, identificació i tipus .....	30
Article 69. Titularitat i ajustaments en la delimitació.....	31
Article 70. Condicions d'ordenació, ús i protecció dels espais lliures urbans (Clau P1).....	31
Article 71. Condicions d'ordenació i ús dels Parcs territorials (Clau P2 i P2.2).....	31
Article 72. Condicions que han de complir el nous espais lliures del planejament derivat.....	32
<b>TÍTOL TERCER - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES I CONCEPTES .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>34</b>
Article 73. Tipus d'ordenació de l'edificació .....	34
Article 74. Condicions de l'edificació.....	34
<b>CAPÍTOL II - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ... 34</b>	<b>34</b>
Article 75. Conceptes i paràmetres reguladors.....	34
Article 76. Parcel·la urbana .....	34
Article 77. Tipus d'edificacions.....	35
Article 78. Límits de l'edificació .....	36
Article 79. Plantes de les edificacions .....	37
Article 80. Elements de les edificacions .....	39
Article 81. Regulació de les modificacions del terreny existent.....	40
Article 82. Espais no edificats de parcel·la.....	41
Article 83. Tanques .....	42
Article 84. Abocaments .....	42
Article 85. Servitud de pas en planta baixa .....	43
<b>CAPÍTOL III - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL .....</b>	<b>43</b>
Article 86. Alineacions.....	43
Article 87. Paret divisòria .....	43
Article 88. Límits de l'edificació .....	44
Article 89. Plantes de les edificacions .....	45
Article 90. Cossos sortints del pla de façana .....	45



<b>CAPÍTOL IV - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA .....</b>	<b>45</b>
Article 91. Indivisió de les parcel·les .....	45
Article 92. Límits i característiques de les edificacions .....	45
Article 93. Disminució de l'edificació per la topografia .....	47
<b>CAPÍTOL V - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA.....</b>	<b>48</b>
Article 94. Paràmetres.....	48
Article 95. Alçada i plantes.....	50
Article 96. Cossos i elements sortints .....	50
<b>TÍTOL QUART - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTOL I - DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS .....</b>	<b>51</b>
Article 97. Classificació dels usos .....	51
Article 98. Classificació segons la funció urbanística: usos generals.....	51
Article 99. Classificació segons la funció urbanística: usos específics .....	52
Article 100. Classificació d'usos segons la seva idoneïtat en relació amb l'ordenació.....	56
<b>CAPÍTOL II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS.....</b>	<b>57</b>
Article 101. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl .....	57
Article 102. Desenvolupament de la regulació dels usos .....	57
<b>CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS.....</b>	<b>58</b>
Article 103. Situacions relatives .....	58
Article 104. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	59
Article 105. Regulació supletòria.....	59
Article 106. Simultaneïtat d'usos.....	60
<b>CAPÍTOL IV - REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES .....</b>	<b>60</b>
Article 107. Definició i denominació .....	60
Article 108. Reserva i condicions d'espais per aparcaments .....	60
Article 109. Previsió de garatge i aparcament als edificis .....	60
Article 110. Característiques de la construcció .....	61
Article 111. Alçada lliure mínima.....	62
Article 112. Accessos.....	62
Article 113. Rampes.....	62
Article 114. Ventilació.....	62
Article 115. Prohibicions.....	63
Article 116. Supòsits especials .....	63
Article 117. Llicència ambiental.....	63
Article 118. Trasters.....	63
<b>TÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ .....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>64</b>
Article 119. Definició del sòl urbà i categories .....	64
Article 120. Règim del sòl urbà consolidat .....	64
Article 121. Règim del sòl urbà no consolidat .....	65
<b>CAPÍTOL II - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ .....</b>	<b>65</b>
Article 122. Zones d'edificació al sòl urbà .....	65
Article 123. Zona de nucli antic (Clau 1) .....	66
Article 124. Zona residencial formant illa (clau 2) .....	70
Article 125. Zona residencial aïllada plurihabitatge (Clau 3) .....	72
Article 126. Zona residencial en filera unihabitatge (Clau 4) .....	74
Article 127. Zona residencial aïllada unihabitatge (Clau 5) .....	77
Article 128. Zona industrial entre mitgeres (Clau 6) .....	80
Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7) .....	84
Article 130. Zona de dotacions i serveis (Clau 8) .....	93
Article 131. Zona de verd privat (Clau Vp) .....	94
<b>CAPÍTOL III - ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ .....</b>	<b>95</b>
<b>SECCIÓ 1a - DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>95</b>
Article 132. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà .....	95



<b>SECCIÓ 2a – SECTORS DE MILLORA URBANA .....</b>	<b>95</b>
Article 133. Definició i característiques dels sectors de millora urbana definits pel Pla .....	95
<b>SECCIÓ 3a – POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>95</b>
Article 134. Execució del Pla en sòl urbà .....	95
Article 135. Definició i característiques dels polígons d'actuació delimitats pel Pla .....	96
<b>TÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>97</b>
<b>CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>97</b>
Article 136. Definició del sòl urbanitzable.....	97
Article 137. Categories de sòl urbanitzable .....	97
Article 138. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable .....	97
Article 139. Règim del sòl urbanitzable .....	97
<b>CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>98</b>
Article 140. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SUR <sub>D</sub> ) .....	98
Article 141. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (SUR <sub>ND</sub> ).....	99
<b>TÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>100</b>
<b>CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>100</b>
Article 142. Definició del sòl no urbanitzable.....	100
Article 143. Zones en sòl no urbanitzable .....	100
Article 144. Divisió, segregació i agrupació de finques .....	100
Article 145. Conservació i tancament de les finques .....	101
Article 146. Protecció del paisatge .....	101
Article 147. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable .....	102
<b>CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>102</b>
Article 148. Zona agrícola de valor (clau 21).....	102
Article 149. Zona forestal de valor (clau 22).....	106
<b>TÍTOL VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT .....</b>	<b>107</b>
<b>CAPÍTOL I - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL.....</b>	<b>107</b>
Article 150. Béns a protegir.....	107
Article 150 bis. Catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació .....	109
<b>CAPÍTOL II - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT.....</b>	<b>110</b>
Article 151. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable .....	110
Article 152. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable.....	110
Article 153. Regulació de les emissions a l'atmosfera. ....	110
Article 154. Regulacions referides als sorolls i vibracions.....	110
Article 155. Aigües residuals.....	111
Article 156. Residus.....	111
Article 157. Residus agraris i ramaders.....	111
Article 158. Agroquímics.....	112
Article 159. Enderrocs i altres residus de construcció.....	112
Article 160. Infraestructures de tractament de residus.....	112
Article 161. Protecció dels sòls.....	112
Article 162. Condicions per a la protecció de la biodiversitat .....	112
Article 163. Protecció del paisatge.....	113
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS .....</b>	<b>114</b>
<i>Primera.....</i>	<i>114</i>
<i>Segona.....</i>	<i>114</i>
<i>Tercera.....</i>	<i>114</i>
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>114</b>
<i>Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.....</i>	<i>114</i>
<i>Segona. Edificis en situació de volum o ús disconforme.....</i>	<i>115</i>
<i>Tercera.- Edificacions en sòl no urbanitzable .....</i>	<i>115</i>

**Quarta.- Llicències de divisió en propietat horitzontal ..... 115**  
**Cinquena.- Adaptació a la normativa d'incendis i d'accessibilitat ..... 116**  
**Sisena.- Parcel·la mínima..... 116**  
**Setena.- Entitats urbanístiques col·laboradores de conservació ..... 116**  
**Vuitena.- Compatibilitat del creixement urbanístic amb la protecció front els riscos d'inundació.. 116**  
**DISPOSICIÓ FINAL .....116**

**Annexos**

1. Croquis interpretatiu de la regulació de l'edificació
2. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística, sectors de millora urbana, sectors de sòl urbanitzable i plans especials urbanístics
3. Àmbits urbanístics
4. CAPCA
5. MPGO àmbit Teuleria Catalana, SA (TECASA)

## TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I - NATURALESIA I ABAST DEL POUM

#### **Article 1. Definició i marc legal**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Castellbisbal, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, constitueix l'instrument d'ordenació urbanística integral de tot el territori comprès dins del terme municipal de Castellbisbal, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL1/2005), i la seva normativa de desplegament, així com, de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
3. En tot allò que no preveuen aquestes Normes Urbanístiques i els altres documents que integren el POUM, s'hi aplicarà la normativa vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient, patrimoni cultural i conservació de la natura, i d'altres normes complementàries sectorials. A més a més, serà d'aplicació tot allò establert pel Pla d'Acció Ambiental de Castellbisbal, amb l'objectiu de dotar d'actuacions eficaces i concretes als criteris de millora de la sostenibilitat del municipi establerts en aquest POUM.
4. Les referències que fa el present POUM a la legislació urbanística, s'han d'entendre referides a la normativa actualment vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir.

#### **Article 2. Contingut**

El POUM de Castellbisbal està integrat pels següents documents:

- a) La Memòria descriptiva i justificativa i els estudis complementaris. S'inclou la descripció del programa de participació ciutadana aplicat, la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible, i l'estudi i previsió de les xarxes de serveis.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació.
- f) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions estratègiques a desenvolupar.
- g) L'informe ambiental.
- h) La memòria social.
- i) Els convenis urbanístics signats abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
- j) L'Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del nou POUM.

#### **Article 3. Vigència i revisió del POUM**

1. El POUM de Castellbisbal entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.
2. S'haurà de procedir a la revisió del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:



- a) En complir-se dotze anys de la seva vigència.
- b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatge o per a l'establiment d'activitats econòmiques que no puguin resoldre's a partir de modificacions puntuals.
- c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori.
- d) Quan normes legals de rang superior així ho estableixin, i quan ho requereixi l'aprovació d'un Pla Director Urbanístic o d'un Pla Territorial.

#### **Article 4. Modificació**

1. Quan les circumstàncies ho exigeixin, i amb l'oportuna justificació de la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, es podrà modificar qualsevol element i determinació del POUM.
2. Qualsevol proposta de modificació del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència sobre el POUM no comporta la seva revisió.
3. La tramitació de les propostes de modificació s'ajustarà al mateix procediment establert per a la formulació i aprovació del POUM, sense perjudici de les especialitats de tramitació establertes per la legislació aplicable en cada moment.

#### **Article 5. Interpretació**

1. Les determinacions del POUM, i concretament de les presents Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Castellbisbal. En cap cas aquest POUM es podrà interpretar de forma que contradigui la legislació vigent,
2. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen, en cas de contradicció, sobre la resta de documents que integren el POUM i les contradiccions entre les Normes Urbanístiques i els plànols d'ordenació o les imprecisions que es puguin derivar d'aquests documents, es resoldran tenint en compte criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental tot aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes i considerant allò que disposa l'article 10 del DL 1/2005.
3. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'atendrà a les previsions dels plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició sigui més detallada.
4. La delimitació de sectors, àmbits de plans especials urbanístics, polígons d'actuació, zones i sistemes d'aquestes normes, podrà ser precisada o ajustada en els instruments urbanístics que desenvolupin el POUM, tenint en compte:
  - a) que els ajustaments que es produeixin hauran d'obeir a: alineacions o línies d'edificació vigents; característiques topogràfiques dels terrenys; límits de la propietat rústica o urbana; i existència d'elements d'interès que ho justifiquin; i
  - b) que els ajustaments no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent respecte a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest POUM.
5. Les referències del POUM relatives a àmbits externs al terme municipal, s'han d'entendre únicament com a indicatives.



#### **Article 6. Obligatorietat i publicitat**

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i, especialment, les d'aquestes Normes Urbanístiques. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-s'hi, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent. Qualsevol disposició municipal que reguli l'ús del sòl haurà de ser concordant amb les determinacions del POUM i la legislació urbanística i sectorial vigent.
2. 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 a favor de qualsevol entitat pública.
3. 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.
4. Els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament certificats d'aprofitament urbanístic en els termes que preveu la legislació urbanística vigent.

### **CAPÍTOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Article 7. Règim general**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix en aquest POUM per mitjà dels següents elements:

- a) la classificació del sòl, segons el seu règim jurídic i la seva destinació urbanística bàsica.
- b) la qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes urbanístics.

#### **Article 8. Classificació del sòl**

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal de Castellbisbal, als efectes del seu règim jurídic, de conformitat amb la seva destinació bàsica, i d'acord amb els articles 24 i següents de la Llei d'Urbanisme, en:
  - a) sòl urbà (SU)
  - b) Sòl urbanitzable (SUR)
  - c) Sòl no urbanitzable (SNU)
2. Dins del sòl urbà, el POUM diferencia entre sòl urbà consolidat (SUC) i sòl urbà no consolidat (SUNC).
3. Dins del sòl urbanitzable, el POUM diferencia entre Sòl urbanitzable delimitat (SUR<sub>D</sub>) i Sòl urbanitzable no delimitat (SUR<sub>ND</sub>).
4. Dins del sòl no urbanitzable, el POUM estableix zones en funció de l'objecte i del grau de protecció.
5. La regulació detallada de cada classe de sòl prevista en el POUM s'estableix en els Títols V, VI i VII de les presents Normes Urbanístiques.

### **Article 9. Qualificació del sòl**

1. El POUM qualifica el sòl en sistemes urbanístics i zones.
2. La regulació detallada dels sistemes urbanístics s'estableix en el Títol II de les presents Normes Urbanístiques i la regulació detallada de les zones previstes per aquest POUM s'estableix en els Títols V i VII de les presents Normes Urbanístiques.

### **Article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública**

1. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en els polígons d'actuació i sectors on es prevegi ús residencial de nova implantació, s'haurà de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl on es pugui localitzar, com a mínim, el percentatge del sostre resultant destinat a ús d'habitatge que estableix aquest POUM per al conjunt de sectors i polígons, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Als efectes de l'apartat anterior, es considera que existeix ús residencial de nova implantació quan es donin les circumstàncies descrites en l'article 66.3 del RLU.
3. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, en els termes previstos a la legislació vigent i es destinarà a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

## **CAPÍTOL III - DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

### **Article 11. Règim General**

1. Amb l'objectiu de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, es formularan, d'acord amb allò establert per la legislació urbanística, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i ordenances reguladores específiques.
2. L'Agenda del POUM estableix l'ordre de prioritats per a l'execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM, i en el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desenvolupament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent.
4. L'Ajuntament vetllarà especialment per la coordinació de les determinacions dels diferents sectors de planejament, especialment quan siguin redactats per la iniciativa privada.

### **Article 12. Programa d'actuació urbanística municipal**

Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

### **Article 13. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes urbanístics**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.



2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials en els termes previstos legalment.
3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **Article 14. Desenvolupament del POUM en sòl urbà**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana expressament delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria la prèvia aprovació de plans de millora urbana .
2. En els termes establerts per aquestes Normes i 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 DL1/2005.
3. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació quan així estigui previst expressament en aquest POUM i de conformitat amb la legislació urbanística.
4. L'ordenació urbanística prevista per aquest POUM referent a terrenys inclosos en Polígons d'Actuació Urbanística és vinculant. De la mateixa manera, l'ordenació de la volumetria serà vinculant, excepte en aquells casos en que se'n prevegin diverses, de forma alternativa.

#### **Article 15. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. L'àmbit territorial del plans parcials urbanístics s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats pel POUM, sens perjudici que els sectors de planejament parcial poden ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. En el sòl urbanitzable no delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics de delimitació.

#### **Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells àmbits en relació amb els quals es preveu en aquest POUM o en la legislació urbanística la prèvia aprovació d'un Pla Especial urbanístic.
2. D'altra banda, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes pels mateixos en la legislació urbanística vigent. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció.

#### **Article 17. Plans parcials urbanístics**

1. Els plans parcials urbanístics que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació previstes en els articles 79 a 89 del RLU.

2. Els plans parcials urbanístics podran tramitar simultània o separatament els projectes d'urbanització. Podran incloure el detall del traçat i característiques de les obres d'urbanització bàsiques per tal de permetre l'execució immediata.
3. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, si no ve ja fixada en aquest POUM.
4. Els plans parcials urbanístics han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i per a l'edificació del sector.
5. Els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada hauran de contenir a més de les determinacions anteriors i de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent.
6. Els plans parcials de delimitació que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbanitzable no delimitat hauran de contenir a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació específica exigida per la legislació urbanística vigent, i, en especial, la justificació de la procedència de la seva formulació i tramitació, de conformitat amb les previsions establertes en el present POUM.

#### **Article 18. Plans de millora urbana**

1. Aquest POUM conté la delimitació dels sectors que han de ser objecte d'un Pla de millora urbana. Els plans de millora urbana que s'aprovin en relació amb els sectors de sòl urbà hauran de contenir, a més de les determinacions establertes en aquest POUM per cada un dels sectors, les determinacions i la documentació prevista en el articles 90 i 91 del RLU.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
3. Els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació d'un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, si no ve ja fixada en aquest POUM.
4. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
5. Els plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
6. Els plans de millora urbana seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa ambiental vigent al municipi.

#### **Article 19. Plans especials urbanístics**

1. Sens perjudici del Pla especial urbanístic previst en aquest POUM per a recuperar l'antiga Via Augusta com a via verda, es podran formular i aprovar altres Plans Especials Urbanístics d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els plans especials urbanístics hauran de preveure, si s'escau, la delimitació de polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun, quan no vingui establerta en aquest POUM.
3. Els plans especials urbanístics seguiran els criteris de sostenibilitat mediambiental establerts per la normativa vigent a Castellbisbal.



#### **Article 20. Catàleg de béns a protegir i catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció.**

1. Com a document d'aquest POUM, s'inclou el Catàleg de béns a protegir, el qual es compon per la totalitat dels elements que formen part actualment del Patrimoni protegit de Castellbisbal així com d'aquells altres que, en virtut de les determinacions urbanístiques d'aquest POUM, han de ser objecte de protecció.
2. Així mateix, s'inclou el Catàleg de les masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable que són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació.
3. L'Ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure o excloure nous elements als referits Catàlegs. La inclusió o exclusió haurà de ser degudament justificada, previ informe tècnic municipal, i comportarà la modificació del POUM,
4. En desenvolupament del POUM i a fi efecte de concretar les mesures de protecció dels elements integrants del Catàleg de béns a protegir es redactarà un Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni Cultural.

### **CAPÍTOL IV - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM**

#### **Article 21. Règim general**

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Castellbisbal com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i sense perjudici de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la legislació urbanística vigent.
2. D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

#### **Article 22. Polígons d'actuació urbanística**

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa preveu determinacions concretes pels sòls que els integren,
2. La delimitació de polígons d'actuació en sòl urbà consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada polígon, el deure dels propietaris d'acabar o completar a llur càrrec les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i a edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
3. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta, a més del compliment de les determinacions previstes per a cada Polígon, i sens perjudici de les previsions més concretes que es puguin establir en la fitxa de cada polígon, el següents deures per als propietaris:
  - a. complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - b. cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel POUM per a sistemes.
  - c. costejar i, si escau, executar la urbanització.
  - d. edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
  - e. conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a entitat de conservació, en els



- supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el planejament o resulti expressament de la legislació urbanística vigent. Quan l'entitat de conservació ja estigui constituïda i s'hagi assumit voluntàriament l'obligació de conservació o s'imposi per obligació de la normativa vigent un termini superior, l'obligació de conservació de les obres d'urbanització serà de cinc anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització, amb una pròrroga màxima de cinc anys més, d'acord amb l'establert en l'article 68.7 del RLU.
- f. cedir, si s'escau, obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del polígon, d'acord amb l'article 43 DL 1/2005.
  - g. Efectuar la reserva, i posterior construcció, de l'habitatge protegit que determini el present document.
4. L'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest POUM o pel planejament urbanístic derivat es podrà modificar 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 DL1/2005.
  5. Es podran delimitar nous polígons d'actuació urbanística per mitjà del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, de plans derivats o bé, d'acord amb el procediment previst a l'article 113 del DL1/2005. No obstant, en sòl urbà no consolidat, la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística s'ha d'efectuar per mitjà de la modificació del POUM o per mitjà del programa d'actuació urbanística municipal, llevat d'aquells necessaris per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, que es pot efectuar d'acord amb allò que disposa l'article 113 del DL 1/2005.
  6. Els polígons d'actuació urbanística podran ser físicament discontinus d'acord amb el que disposa l'article 112 del DL1/2005.

#### **Article 23. Sistemes d'actuació urbanística**

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, pel planejament derivat o pel procediment previst a l'article 113 DL1/2005, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació i modalitats previstos a l'article 115 del DL1/2005.
2. El sistema d'actuació preferent per als polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la facultat d'aplicar el sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del DL 1/2005, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.
3. En aquells casos en què aquest POUM no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del DL1/2005..
4. Els sistemes d'actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a l'article 113 del DL1/2005, sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanístic que els hagi establert.

#### **Article 24. Execució de sistemes urbanístics**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes urbanístics, així com per a la seva adquisició, es procedirà, segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb les Normes urbanístiques d'aquest POUM i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l'ocupació directa en els termes de l'article 150 del DL1/2005, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l'ocupació directa.



4076

3. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà d'acord amb la legislació urbanística vigent.

#### **Article 25. Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament**

1. L'obligació d'urbanitzar només s'entendrà complimentada prèvia acreditació de que les obres d'urbanització s'ajusten a la normativa sectorial vigent en el moment de procedir a la seva recepció.
2. A aquests efectes, per tal de recepcionar les obres d'urbanització l'Ajuntament haurà de requerir, en tot cas, al promotor o entitat responsable d'executar les obres d'urbanització, la presentació de la documentació tècnica acreditativa del compliment de la normativa sectorial esmentada, així com la presentació de la documentació requerida per la legislació urbanística vigent.

### **CAPÍTOL V - INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

#### **SECCIÓ 1a - RÈGIM DELS ACTES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

#### **Article 26. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl o de les edificacions existents, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que es realitzin en el terme municipal de Castellbisbal estaran subjectes a l'obligatòria obtenció de llicència urbanística amb caràcter previ a la seva iniciació.

Resten, per tant, subjectes a l'obtenció de prèvia llicència urbanística totes les actuacions indicades en l'article 179.2 del DL1/2005, així com:

- a) la tala de masses arbòries,
  - b) la tala de vegetació arbustiva en sòl no urbanitzable.
  - c) la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics;
  - d) la instal·lació de grues torre i elevadors per a la construcció;
  - e) la instal·lació de bastides que superin l'alçada de planta baixa i un pis;
  - f) la reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes;
  - g) la realització de tallafocs;
  - h) la instal·lació de rètols, cartells i plafons de publicitat a les façanes o a la via pública.
  - i) qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti a les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.
2. Està subjecta a llicència de parcel·lació tota agrupació, segregació o divisió d'una finca en altres d'independents o en règim de propietat horitzontal, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre i quan la parcel·lació no derivi d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que els hagin de desenvolupar. També està subjecte a llicència la divisió d'una finca en règim de propietat horitzontal.
  3. L'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística afecta també als actes o activitats subjectes a d'altres autoritzacions administratives. En conseqüència, l'obtenció d'altres títols autoritzatoris no exclourà en cap cas la necessària obtenció de la llicència urbanística, sense la qual no es podrà iniciar l'activitat de que es tracti.



4. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística i de règim local vigent, i hauran de prendre en consideració els criteris de sostenibilitat i preservació del medi ambient que estableixi el Pla d'Acció Ambiental de Castellbisbal.
5. S'exceptuen de l'obligatorietat d'obtenció prèvia de llicència urbanística:
- les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
  - les obres que s'executin en compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.
  - els treballs de neteja, desbrossament i jardineria a l'interior d'un solar quan es tracti dels jardins complementaris de l'edificació de la parcel·la.
6. S'exigirà únicament comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb la documentació i el procediment establert en la legislació de règim local i, en el seu cas, d'acord amb les ordenances municipals, per a les següents actuacions:
- les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars, i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents;
  - la reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats sempre que no afecti a la seva totalitat.
  - la reparació i el pintat de revestiment de façanes d'edificis no catalogats i tanques, i l'aplatat exterior de plantes baixes
  - La instal·lació de bastides que no superin l'alçada de planta baixa i planta pis.

#### **Article 27. Actes promoguts per d'altres Administracions Públiques**

Quan les activitats assenyalades en l'article anterior siguin promogudes per òrgans de l'Administració de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, o per altres entitats locals, serà també obligatòria la prèvia obtenció de llicència urbanística, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. En els casos d'urgència o d'interès públic excepcional s'actuarà d'acord amb allò establert a l'article 182 del DL1/2005.

#### **Article 28. Característiques estètiques de les edificacions**

Les construccions hauran d'adaptar-se, bàsicament, a l'ambient i entorn on estiguin situades, i a tal efecte:

- Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb el mateix, i també quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
- En els llocs de paisatge obert i natural o en les perspectives que ofereixen el conjunt urbà o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, volum, alçada dels edificis, tractament de les façanes, murs i tanques o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per a contemplar la bellesa natural, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia. Totes les intervencions hauran de donar compliment a la legislació sectorial de paisatge i medi ambient.

#### **Article 29. Règim jurídic dels edificis i usos fora d'ordenació o disconformes**

- L'autorització d'actuacions en les construccions i les instal·lacions que, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, resten en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme s'ajustarà a allò previst per a les mateixes en l'article 102 DL1/2005 i en el règim transitori d'aquest POUM.



2. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que resten en situació de fora d'ordenació, de conformitat amb el règim transitori previst en aquest POUM, es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.5 del DL1/2005 i d'acord amb el règim transitori d'aquest POUM.

#### **Article 30. Règim d'ús provisional del sòl**

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibides per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejament en els supòsits i d'acord amb el procediment i les condicions previstes en l'article 53 del DL 1/2005.

#### **Article 31. Disciplina urbanística. Infraccions i sancions**

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM i en el planejament que el desenvolupi, d'acord amb la tipificació establerta per la legislació urbanística vigent.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot suposar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i els perjudicis causats.

### **SECCIÓ 2a - DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LICÈNCIES**

#### **Article 32. Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència**

1. Tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:
  - a) Nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.
  - b) Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.
  - c) Situació de la finca i la seva referència cadastral.
  - d) Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.
  - e) Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.
  - f) Lloc, data i signatura.
  - g) Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.
2. La sol·licitud serà formulada en l'imprès oficial municipal, indicant la referència cadastral.
3. En qualsevol cas, el desenvolupament del contingut formal, material i de la tramitació de les sol·licituds de llicència podrà ser objecte de regulació específica mitjançant ordenança municipal.

#### **Article 33. Classificació de les llicències**

Les llicències es classifiquen en:

1. Les que requereixen l'aportació d'un projecte subscrit per tècnic competent. Són aquelles obres d'edificació, d'ampliació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents i, en tot cas, les següents:
  - a) Les que afectin als fonaments o als elements estructurals.



- 4079
- b) Les que modifiquin el volum o les superfícies construïbles, les instal·lacions o els serveis comuns.
  - c) Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents.
  - d) Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
  - e) Les que afectin béns catalogats.
  - f) La construccions auxiliars, garatges, magatzems, coberts i piscines.
  - g) La distribució interior del edificis.
  - h) La instal·lació de grues torre.
  - i) Les obres d'enderrocament total o parcial dels edificis.
  - j) Els moviments de terres, desmunts, explanació, excavació i terraplens sense edificació posterior, sempre que es produeixin variacions de més d'un metre en la cota natural del terreny. La construcció de murs de contenció.
  - k) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública, així com les obres d'implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i a l'espai públic.
  - l) Les parcel·lacions de finques quan hagin de ser objecte de llicència.
  - m) Aquelles actuacions per a les que la normativa vigent exigeixi projecte tècnic.
2. Les que no requereixen projecte tècnic, per la seva escassa dificultat, que són les no previstes en l'apartat anterior. No obstant això, podrà ser exigida la direcció de tècnic competent, que en el cas de legalització en seria un certificat de solidés, o la presentació de memòria, plànols o croquis quan les característiques de l'obra ho fessin necessari.

#### **Article 34. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres**

1. A la sol·licitud de les llicències d'obres que requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent:
- a) Projecte tècnic, per duplicat, signat i visat, adequat a l'obra, ús o instal·lació, i integrat almenys per:
    - Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la pertinència de la llicència.
    - Pressupost de l'obra.
    - Plànols de situació i emplaçament amb base topogràfica georeferenciada a l'escala adequada. Es detallaran els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres, i es lliurarà una còpia en suport digital.
    - Plànols d'informació a escala 1:1000, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.
    - Plànols de l'obra projectada, a escala no inferior de 1:100.
  - b) Fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.
  - c) Destinació actual i projectat de la finca, si hi hagués canvi d'ús.
  - d) Nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció de l'obra.
  - e) Estudi de seguretat i salut.
  - f) Serà una condició per a l'inici de les obres la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs.
  - g) El dipòsit de la fiança que garanteixi la reposició del serveis i elements urbans que puguin ser afectats per les obres.

4080

- h) Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i full d'acceptació de instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, i si s'escau, finançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció..
  - i) Quan procedeixi, l'autorització dels organismes competents en la matèria del domini públic afectat per l'actuació.
2. A les sol·licituds de llicència d'obres que no requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà, com a mínim, la documentació següent:
- a) Memòria i pressupost de l'obra, croquis de la proposta i fotografies de l'estat actual.
  - b) Si s'escau, direcció tècnica de l'obra.
  - c) Serà una condició per a l'inici de les obres la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs.
3. En les llicències d'obres incloses a l'àmbit de la urbanització de Costablanca, caldrà incorporar en el projecte una justificació tècnica de la fonamentació, l'estructura, els murs de contenció i els moviments de terres que es proposin efectuar basats en les recomanacions de l'estudi de perillositat geològica de la urbanització, que l'Ajuntament facilitarà.

#### **Article 35. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc**

A la sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Projecte tècnic que inclogui:
  - Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
  - Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.
  - Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.
  - Pressupost de l'obra.
  - Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres i dels vials
- b) Direcció d'obra del tècnic competent.
- c) Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.
- d) Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, i si s'escau, finançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
- e) Informació del temps previst per a l'enderroc i lloc d'ubicació dels contenidors.
- f) Estudi de Seguretat i Salut.
- g) Document que acrediti que el peticionari es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

#### **Article 36. Documentació de la sol·licitud de llicència de grues torre**

1. A la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.
  - b) Indicació de la base d'assentament, alçada màxima, posició del contrapès, àrea d'influència del braç i altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.
  - c) Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.
  - d) Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.
  - e) Document expedit i visat per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua.
  - f) Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.
  - g) Document diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.
  - h) L'altra documentació que pugui establir la normativa específica aplicable.
2. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

#### **Article 37. Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització**

A la sol·licitud de llicència de primera utilització s'acompanyarà la documentació següent:

- a) Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.
- b) Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi han hagut.
- c) Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres, on es faci constar la connexió de la instal·lació d'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.
- d) Fotografies de l'obra acabada.
- e) L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació.

#### **Article 38. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació**

A la sol·licitud de llicència de parcel·lació o declaració de la seva innecessarietat s'acompanyarà un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

- a) Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableixi les condicions de parcel·lació; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació; i es descriguin la finca a parcel·lar i les parcel·les resultants, amb expressió de la situació, superfície i finques amb les quals limiten.
- b) Certificació de domini del Registre de la Propietat.
- c) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:1.000, georeferenciada, i còpia en suport digital.
- d) Plànol, a escala adequada, de la finca a parcel·lar i de les finques confrontants, on es representin els elements naturals i constructius existents, georeferenciada, i còpia en suport digital.
- e) Plànol d'informació a escala adequada, on s'indiqui la ubicació de les dotacions públiques del sector, polígon o unitat d'actuació on estigui inclosa la finca, si s'escau.
- f) Plànol de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants, a l'escala adient, en format digital.
- g) Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la proposta.



### **Article 39. Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats**

A la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats s'acompanyarà, a més a més del que es preveu a les llicències d'obres, la documentació següent:

a) Projecte tècnic que inclogui:

Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.

Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.

b) Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessari pel tipus de bé.

### **Article 40. Particularitats del projecte en cas d'obres de reforma**

En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte previst a l'article 32 es grafiarà de la manera següent:

a) Si és amb colors:

En negre, la part que es conservi.

En groc, l'obra o element que desaparegui.

En vermell, l'obra nova.

b) També es podrà explicar per plànols separats.

c) En un i altre cas, s'aportaran fotografies de l'obra o element que desaparegui.

## **SECCIÓ 3a - PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LICÈNCIES**

### **Article 41. Procediment, forma i notificació de les llicències**

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local i a les ordenances que es puguin aprovar en desenvolupament d'aquestes Normes.

### **Article 42. Abast de les llicències**

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

### **Article 43. Condicions de l'atorgament**

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.



#### **Article 44. Deficiències**

1. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a l'atorgament de la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.
2. S'hauran d'esmenar prèviament aquelles deficiències derivades de la insuficiència o incoherència de les dades tècniques, les que no permetin formular un pronunciament sobre la correcta aplicació de la normativa si no és a través de la comprovació de l'esmena a efectuar, i les que puguin afectar la correcta interpretació del projecte o l'execució de l'obra.

En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini que s'estableixi, amb un mínim de 10 dies, amb l'avertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

#### **Article 45. Terminis i caducitat de les llicències**

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:
  - a) Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a iniciar-les i dos anys per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
  - b) Obres de connexió a serveis a la via pública: tres mesos per a iniciar-les i sis mesos per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
  - c) Per a la resta d'obres: sis mesos per a iniciar-les i un any per a acabar-les, prorrogables segons els terminis establerts per la legislació vigent.
  - d) La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.
2. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres i per la paralització durant les dues terceres parts del termini concedit per al seu acabament. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.
3. La caducitat de les llicències serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

### **SECCIÓ 4a - NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES**

#### **Article 46. Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució**

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.
2. En cas de la renúncia del tècnic director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se, i certificació del tècnic director.
4. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent.

#### **Article 47. Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres**

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte i de la llicència d'obres.
2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.
3. Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de l'obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenientes a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.
4. Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.
5. Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes normes. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.



## TÍTOL SEGON - ESTRUCTURA TERRITORIAL I SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 48. Definició dels sistemes urbanístics.**

Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana necessaris per a garantir l'adequat desenvolupament urbà, a través dels quals s'assoleixen els objectius de planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.

#### **Article 49. Regulació dels sistemes urbanístics**

El POUM estableix les determinacions dels sistemes urbanístics que contempla sens perjudici d'allò que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

#### **Article 50. Tipus de sistemes urbanístics per raó de la seva destinació**

Aquest POUM contempla, per raó de la seva destinació, els següents sistemes urbanístics:

- a) sistema urbanístic viari (V)
- b) sistema urbanístic ferroviari (F)
- c) sistema urbanístic hidràulic (H)
- d) sistema urbanístic d'espais lliures (P)
- e) sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (E)
- f) sistema d'habitatge dotacional públic (HP)

#### **Article 51. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics**

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi. Els sistemes previstos als sectors i polígons han de ser de cessió i de titularitat pública, sens perjudici que el planejament derivat pugui incloure sòls de titularitat privada amb usos d'equipaments.
2. La titularitat pública dels sistemes urbanístics no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.
3. La qualificació de sistemes urbanístics, amb les excepcions que prevegi el planejament vigent, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que tinguin aquesta qualificació, sens perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o polígons d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.
4. En el subsòl dels terrenys destinats a sistemes de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o drets de superfície per a la construcció i explotació d'aparcaments o d'altres usos compatibles amb la funcionalitat del sistema i sempre d'acord amb l'establert en l'article 34 del RLU.
5. Igualment, en sòl urbà, aquest document pot qualificar com sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, futures, o del vol o del subsòl dels immobles, amb l'objecte d'implantar equipaments comunitaris o facilitar l'accés als sistemes viaris i d'espais lliures.

#### **Article 52. Plans especials urbanístics per a la implantació i tractament d'infraestructures bàsiques**

1. Sens perjudici dels Plans especials urbanístics que es puguin redactar d'acord amb el contingut de l'article 67 del DL1/2005, serà preceptiva la tramitació i aprovació d'un Pla Especial urbanístic per al tractament, el concret disseny i la implantació sobre el territori de les següents infraestructures:
  - Recuperació de l'antiga Via Augusta com a via verda.



2. Els Plans especials urbanístics que s'aprovin per a la implantació i tractament de les infraestructures hauran de contenir, a més, de les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística, les determinacions que per a cada un dels sistemes s'estableixen als capítols següents.

## CAPÍTOL II - SISTEMA VIARI. CLAU V

### **Article 53. Definició, identificació, tipus i titularitat**

1. El sistema viari comprèn els espais i les instal·lacions reservats per a la xarxa viària, els estacionaments i altres serveis, dedicats a la circulació de vehicles i persones, i necessaris per assegurar nivells suficients de mobilitat i accessibilitat dins del terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V, i les subclaus que més endavant es descriuen.
2. El sistema viari (V) està format per:
  - Viari territorial (Vt). Comprèn el conjunt de trams de carretera, autopista i autovia actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió amb els municipis veïns i el territori, i que pertanyen a l'Administració supramunicipal.
  - Viari bàsic (Vb). Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal. El Pla, dins aquesta subclau, distingeix entre el viari bàsic municipal (Vbm), format per les vies de connexió entre nuclis urbans, i el viari bàsic urbà (Vbu), format pels carrers que formen l'estructura bàsica de cada nucli, barri o polígon.
  - Viari cívic (Vc). Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i tractament diferenciades de la resta de la trama viària.
  - Vies verdes (Vv). Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
  - Camins rurals (Vr): aquells camins de relació que no són de l'estructura bàsica i constitueixen l'estructura del territori rústic.
  - Serveis viaris (Vs). Comprèn les àrees destinades a l'estacionament de vehicles particulars, les zones reservades a estació d'autobusos i taxis, estacions de serveis i tots aquells sòls vinculats al viari i de suport al transport rodat.
3. La titularitat del sòl qualificat com a sistema viari serà preferentment pública, amb les excepcions indicades a l'article següent, segons l'ús específic.

### **Article 54. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari**

#### *1. Condicions d'ordenació i ús del viari territorial (Vt)*

- a) En la projecció, la construcció, el finançament, l'ús i l'explotació d'aquestes vies s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent i aquest POUM.
- b) En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
- c) En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora Urbana, Pla Especial Urbanístic, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.
- d) Als plànols d'ordenació s'indiquen les línies d'edificació que, per a cada tipus de via, estableix

la legislació sectorial vigent.

## 2. Condicions d'ordenació i ús del Viari bàsic (Vb)

- a) Els usos dominants són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
- b) En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.
- c) En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, les línies que delimiten la xarxa de carrers indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per a aquella. Seguint les esmentades determinacions, el planejament derivat assenyalà les alineacions i les rasants i precisaran el disseny de cada via pel que fa a la distribució d'espais per a calçada, de circulació rodada, voreres, passos de vianants, elements d'arbrat i superfície d'enjardinament.
- d) Qualsevol actuació a la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.

## 3. Condicions d'ordenació i ús dels vials cívics (Vc)

- a) L'ús d'aquests vials resta restringit de forma preferent al passeig i a la relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.
- b) Els vials cívics tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual, podrà ser totalment restringit en determinades àrees on així es consideri adient, o bé vindrà resolt mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.
- c) L'ordenació dels eixos cívics es realitzarà mitjançant projectes d'urbanització i obres que es fonamentaran en el compliment de les vigents disposicions en matèria de supressió de barreres arquitectòniques i accessibilitat.
- d) També s'inclouen a aquest subsistema els passatges privats, d'accés a algunes parcel·les, que podran mantenir la seva titularitat actual sempre i quan s'asseguri la seva funcionalitat i conservació.

## 4. Condicions d'ordenació i ús de les vies verdes (Vv)

- a) L'ús dominant serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés al sòl no urbanitzable i trànsit de vianants.
- b) L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús de les diferents vies i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquelles que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Així mateix en les vies verdes es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació de les vies hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades fent compatibles els usos propis del sòl agrícola o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.
- c) Aquests camins mantindran una amplada mínima de quatre metres (4 m). Les vies verdes hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

5. Condicions d'ordenació i ús dels camins rurals (V<sub>R</sub>).

- a) L'ús dominant serà el de vialitat al servei del terreny rústic (usos agrícoles, forestals i de protecció d'incendis).
- b) S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
- c) No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstos per aquest Pla o en els Plans Especials que puguin desenvolupar-se en sòl no urbanitzable, o bé en els plans o programes de l'administració d'agricultura o dels serveis de prevenció d'incendis forestals. Els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció
- d) No es podran modificar els perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals sense llicència municipal, la qual valorarà, com a mínim, l'impacte paisatgístic de l'actuació i la necessitat i proporcionalitat de les obres.
- e) Poden ser de titularitat privada. No obstant, amb l'aprovació del POUM es consideren d'utilitat pública i interès social a efectes expropiatoris, si s'escau.

6. Condicions d'ordenació i ús de sistema de serveis viaris (V<sub>S</sub>)

- a) Comprèn aquest subsistema aquells sòls destinats als serveis vinculats al viari i de suport al transport rodat, com poden ser l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport col·lectiu rodat, les estacions de servei, restaurants i hotels de carretera, etc.
- b) Aquests sòls podran ser de titularitat privada sempre i quan s'asseguri el compliment dels usos compatibles i de la normativa sectorial. De no ser així, l'administració actuant podrà expropiar aquests sòls.
- c) Les condicions d'ordenació de l'edificació seran les corresponents al tipus d'ordenació segons volumetria específica, amb un C.E.N. màxim de 0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl sobre rasant. El subsòl es podrà ocupar totalment per aparcament. Els espais no edificats ni ocupats per les instal·lacions s'hauran d'enjardinar i mantenir.

7. Titularitat dels elements que formen el sistema viari

- a) Els elements que formen el sistema viari territorial (V<sub>t</sub>), bàsic (V<sub>b</sub>), i vies verdes (V<sub>v</sub>) hauran de ser de titularitat pública.
- b) Els elements que formen el viari cívic (V<sub>c</sub>), els camins rurals i els serveis viaris (V<sub>s</sub>) seran preferentment de titularitat pública, amb l'excepció dels que ja siguin existents al moment de l'aprovació d'aquest Pla i dels passatges privats, així com les excepcions establertes a la regulació del subsistema V<sub>s</sub>. No obstant això, per raons d'interès públic intrínsec en la seva qualificació en el Pla, les administracions públiques competents els podran obtenir a través de la corresponent expropiació.

8. Pla Especial d'Infraestructures i Vialitat. L'Ajuntament redactarà un Pla Especial d'Infraestructures i Vialitat per garantir el desenvolupament de la vialitat de connexió entre els nuclis residencials.

### CAPÍTOL III - SISTEMA FERROVIARI. CLAU F

#### **Article 55. Definició i identificació**

El sistema ferroviari compren aquells sòls ocupats per la zona de domini públic ferroviari (línies ferroviàries que formin part de la Red Ferroviària d'Interès general i les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris marcats per la Llei del sector ferroviari 39/2003 i el seu reglament).

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau F**.



### **Article 56. Titularitat i règim urbanístic**

1. El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.
2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats de sistema ferroviari es regularà, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la legislació sectorial vigent.

## **CAPÍTOL IV - SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU T (equipament)**

### **Article 57. Definició**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis bàsics i tècnics necessaris per a la comunitat local, tals com els serveis d'abastament d'aigua, d'evacuació i depuració d'aigües residuals, els abocadors i les plantes de transformació o eliminació de residus, centrals receptores, distribuïdores i de subministrament d'electricitat i telefonia i les instal·lacions anàlogues i complementàries del servei. S'identifica en els plànols amb la **clau T**.
2. S'inclouen en aquest sistema les àrees que com a tals es grafien i identifiquen en els plànols del POUM, les que resultin del desenvolupament d'àmbits i sectors segons el que preveu el Pla i les que eventualment puguin desenvolupar plans especials urbanístics relacionats amb l'ampliació o reforma de les xarxes de servei existents.
3. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics serà de titularitat pública, excepte per a aquells serveis que estiguin liberalitzats segons la legislació vigent.

### **Article 58. Condicions d'ús**

En terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics solament es permetran els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions funcionals i de protecció específicament regulades en la legislació sectorial i tècnica corresponent.

### **Article 59. Disposicions específiques en relació amb determinats serveis tècnics**

1. En sòl urbà i sòl urbanitzable les línies elèctriques així com la resta de xarxes de serveis seran preferentment soterrades. A aquests efectes, el planejament derivat que s'aprovi en desenvolupament d'aquest POUM haurà de preveure necessàriament el soterrament de les línies de subministrament energètic i telecomunicacions.
2. No es podran instal·lar noves antenes en el terme municipal sense l'aprovació prèvia d'un Pla Especial urbanístic per al desenvolupament de les infraestructures de telecomunicacions, el qual establirà l'ordenació urbanística de les instal·lacions de radiocomunicacions pel que fa a aspectes d'implantació en el territori tant des del punt de vista de l'impacte visual com sobre el medi ambient i la població, i tindrà en compte les ordenances municipals que es puguin dictar per regular aquestes instal·lacions.
3. En els plànols del present POUM s'han grafiat els trams existents de la xarxa pública de clavegueram que discorren per terrenys privats, i que d'acord amb el Reglament Metropolità d'Abocament d'Aigües Residuals generen zones de servitud i de protecció. La zona de servitud permetrà la realització dels treballs de neteja, manteniment, reparació i reposició dels seus elements i alhora protegirà les conduccions i col·lectors de possibles intrusions vegetals que puguin causar avaries. Es fixa amb una amplada mínima de 5 metres (2,5m a cada costat de l'eix de la conducció) en la qual no és permesa cap mena d'edificació, ni de plantació de varietats d'arbres d'arrels profundes. S'exceptuen els passos de drenatge de rieres, així com col·lectors d'aigües residuals que per al seu establiment es va signar un conveni amb l'Entitat Metropolitana



de Serveis Hidràulics i Tractament de Residus o amb l'Ajuntament, cas aquest darrer en que s'estarà al que disposen els convenis respectius.

## CAPÍTOL V - SISTEMA HIDRÀULIC. CLAU H

### **Article 60. Definició i identificació**

El sistema hidràulic comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents, essent definit per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn dels 10 anys i que coincideix amb la zona fluvial definida en l'article 6 del RLU. S'identifica en els plànols amb la **clau H**.

### **Article 61. Titularitat i règim urbanístic**

1. El sòl qualificat de sistema hidràulic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d'aigües vigent. Els sòls inclosos en el sistema hidràulic que formin part d'un sector de sòl urbanitzable o polígon d'actuació no comptabilitzen com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 35.2 del DL 1/2005.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s'observarà allò que disposen aquestes Normes, 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.
3. Als efectes de coordinar la regulació dels sòls qualificats de sistema hidràulic, aquest Pla incorpora els criteris respecte la delimitació d'espais i usos que afecten l'àrea associada al sistema hidràulic i el seu entorn, tot definint el sistema hídric a més del sistema hidràulic, en les que han d'aplicar-se les limitacions previstes en la legislació sectorial.
4. L'àmbit qualificat de sistema hidràulic pel POUM podrà ésser objecte d'ajustaments d'acord amb l'atermenament del domini que pugui efectuar l'Administració hidràulica.

### **Article 62. Condiició d'ordenació, ús i protecció**

1. L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del propi sistema.
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. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
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 de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla 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 hidràulic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.
7. Les característiques i la ubicació dels tancaments de les parcel·les lindants amb els espais adscrits

- a aquest sistema es regularà per la normativa sectorial vigent i per les Ordenances municipals.
8. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 metres.

## CAPÍTOL VI - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

### **Article 63. Definició, identificació i tipus**

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. S'identifica en els plànols amb la clau E.

### **Article 64. Titularitat i règim urbanístic**

1. Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent, així com del règim de titularitat privada que s'estableix en aquest precepte.
2. Podran de ser de titularitat privada aquells equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, els quals mantindran el seu règim actual quant a titularitat, sempre que vinguin realitzant la seva activitat conforme a l'ús previst en el POUM.
3. Per a la modificació del tipus d'ús existent, els equipaments privats hauran de subjectar-se a la formulació prèvia d'un Pla Especial de transformació d'ús, l'aprovació del qual es condiona a què sigui conforme amb aquest Pla.  
La no aprovació del Pla Especial de transformació d'ús, així com el cessament de l'ús actual d'un equipament privat, podrà donar lloc a l'expropiació forçosa del sòl i les instal·lacions en aplicació de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics.
4. S'admetrà, així mateix, la titularitat privada dels nous equipaments i dotacions, excepte en els casos en què el planejament estableixi expressament la seva afectació a titularitat pública, així com en terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici de l'aplicabilitat en qualsevol moment de la declaració d'utilitat pública intrínseca en els sistemes urbanístics.

### **Article 65. Assignació d'usos**

1. Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:
  - Docent
  - Sanitari - Assistencial
  - Cultural - Social
  - Administratiu i de seguretat
  - Abastiment
  - Cementiri
  - Esportiu
  - Gestió de residus per als equipaments situats en zones industrials
  - sistema urbanístic de serveis tècnics (T)
2. En el cas que el Pla no assigni expressament un tipus d'ús dels esmentats a l'anterior punt, l'assignació d'usos es realitzarà mitjançant pla especial, prèvia anàlisi de les necessitats d'equipaments del municipi i del barri on s'ubica, expressat mitjançant acord municipal.
3. Per a la modificació del tipus d'ús, l'acord municipal haurà de justificar que aquest canvi no comporta la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.
4. En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. D'acord amb les condicions establertes en l'article 34.2 del RLU, el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible d'aprofitament privat. L'aprofitament del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

### **Article 66. Condicions d'edificació**

- a) L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments de titularitat pública, a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.
- b) L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments privats, als paràmetres de la zona en la que estiguin inclosos o, per defecte d'altres paràmetres, a una edificabilitat neta màxima de  $1\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$ .
- c) En sòl urbà consolidat, regirà el tipus d'ordenació de la zona que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà de formular un pla especial urbanístic. En els equipaments existents es podrà mantenir la volumetria en cas de substitució pel mateix o per un altre ús equipamental.
- d) En sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat regiran les condicions d'edificació que s'estableixin en els corresponents instruments de planejament. En el cas d'un equipament existent situat dins l'àmbit d'un Pla Especial o de un Pla de Millora Urbana encara no redactat o d'un equipament existent no inclòs en l'àmbit d'un Pla derivat, es permet la seva ampliació fins el 20% del seu volum actual si aquesta és justificada per motius funcionals de l'equipament.
- e) En sòl no urbanitzable, els sòls qualificats d'equipaments podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació per mitjà d'un Pla Especial urbanístic, que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

## **CAPÍTOL VII - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC - CLAU HP**

### **Article 67. Sistema d'habitatge dotacional públic - Clau HP**

1. Comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau HP.
2. La titularitat del sòl qualificat com a sistema d'habitatge dotacional serà pública.
3. Els usos admesos són: residencial (plurihabitatge, cultural-social –en planta baixa-, administratiu – en planta baixa-, sanitari-assistencial –en planta baixa- i comercial –en planta baixa-.
4. Condicions de l'edificació: segons la zona que li sigui veïna.

## **CAPÍTOL VIII - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU P**

### **Article 68. Definició, identificació i tipus**

1. Comprèn els sòls destinats a espais lliures amb arbrat i jardineria, aquelles superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau P**.
2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:



Parcs urbans i places, jardins urbans i àrees esportives descobertes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P1.  
Parc territorial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P2, i correspon a parcs de gran entitat i dimensió, amb masses arbòries consolidades.

#### **Article 69. Titularitat i ajustaments en la delimitació**

1. Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública, a excepció d'aquells qualificats com a P2.2 que podran ser de titularitat privada, sens perjudici de l'aplicació en qualsevol moment de la declaració d'utilitat pública intrínseca en qualsevol sistema urbanístic..
2. Pel que fa als possibles ajustos en la delimitació dels espais qualificats com a sistema d'espais lliures, s'estarà al que segueix a continuació:

Dels sistemes d'espais lliures previstos dintre d'un sector de planejament, es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert en el present POUM, mentre que es considera indicativa la seva forma i localització dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prevista com a vinculant.

#### **Article 70. Condicions d'ordenació, ús i protecció dels espais lliures urbans (Clau P1)**

##### A. Condicions d'edificació.

De forma general, tan sols s'admetran usos públics. Les edificacions admeses, sempre vinculades a l'ús propi de l'espai lliure en el que se situïn, respectaran les següents condicions:

- a) Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície de l'espai lliure en servei en el moment en què hom les projecti.
- b) L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de nou (9) metres.
- c) La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà del cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

##### B. Condicions d'ordenació i ús.

L'ordenació en aquests espais es procurarà sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:

- a) Preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la tipologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...)
- b) La gestió d'una jardineria variada de base per la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicossomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau la utilització de la jardineria temàtica.
- c) Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.
- d) El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic
- e) En les places no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça
- f) S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterrànies, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats (en el cas de tractament dur de l'acabat de la superfície per tractar-se d'una plaça amb una alta intensitat urbana, no serà preceptiva la reserva de terres esmentada).
- g) El sistema de reg de les zones verdes estarà dissenyat de tal manera que minimitzi el consum d'aigua.

#### **Article 71. Condicions d'ordenació i ús dels Parcs territorials (Clau P2 i P2.2)**

1. Estaran prohibides les activitats que directament o indirecta puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies vegetals en general i de forma particular les



- forestals existent. Mentre no es redactin els Plans Especials corresponents, no s'admetran noves construccions dintre de l'espai qualificat de parc.
2. En els parcs, s'admetran els usos de caràcter agrícola, forestal i ramader existents en aquelles parts o instal·lacions que siguin de titularitat privada,
  3. Els Plans Especials que s'elaborin per a cadascun dels parcs precisaran i ajustaran les determinacions generals contemplades en aquest article:
    - a) En l'ordenació dels parcs territorials, es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i implementant actuacions destinades a afavorir la correcta regeneració de la massa arbòria existent i les connexions i corredors biològics dels parcs amb l'entorn en el que es troben.
    - b) Es procurarà la mínima artificialització de la seva superfície, admetent-se tan sols edificacions complementàries del parc i una superfície per aparcament i accés que en cap cas comportarà la desnaturalització dels valors mediambientals de l'àrea on s'inclouen. Els diferents Plans especials definiran l'espai necessari per ubicar aquests usos.
    - c) Els vials interiors del parc hauran de respectar unes bones condicions de permeabilitat del sòl, procurant evitar l'ús d'aglomerants i paviments de formigó, i tendint la urbanització de camins de terra compactada.
    - d) No s'admetrà cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc i esbarjo i educatives no ultrapassant el 2% de la superfície del parc, o el que determini el Pla Especial.
    - e) S'admetran els usos agrícoles de conreu extensiu en les planes que mantenen una configuració agrícola.
    - f) S'admetran els usos agrícoles de conreu en horts familiars en àmbits de titularitat pública especialment delimitats i adequats per a aquesta funció. El règim d'ús i altres qüestions relatives a la regulació dels horts familiars serà objecte de desenvolupament mitjançant ordenança municipal.

#### **Article 72. Condicions que han de complir el nous espais lliures del planejament derivat**

Els nous espais lliures que es delimitin en els corresponents Plans Parcials, els Plans de Millora urbana i Plans Especials urbanístics, hauran de complir, per garantir la seva qualitat i bondat per a l'ús, el percentatge de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ells, segons el següent quadre:

Sectors	Concentració mínima en percentatge de sòl destinat a espai lliure sobre el total	% mínim s'àmbit del sector	Grandària del radi mínim en metres
Sòl Urbanitzable Nous sectors residencials	50%	10%	15 m
Sòl Urbanitzable Nous sectors productius	70%	10%	15 m
Sòl Urbà objecte de Pla de Millora Urbana	70%	Segons fitxa	12 m

- a) No podran disgregar-se en trossos sense identitat, complimentaran els graus de concentració de la taula i s'ordenaran amb les construccions.
- b) No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al vint-i-cinc per cent (25%) quan es tracti de P1.
- c) No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.



- d) De situar-se en terrenys amb pendent superior al vint per cent (20%), els nous espais lliures no són computables als efectes del compliment d'estàndards legals mínims.



## TÍTOL TERCER - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES I CONCEPTES

### CAPÍTOL I - TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

#### **Article 73. Tipus d'ordenació de l'edificació**

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació en aquest POUM, són els següents:

1. Edificació agrupada segons alineació de vial.

Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació de vial o vials que delimiten la parcel·la en què se situa. El caràcter d'edificació agrupada suposa que cada finca limita sense interrupció amb les finques veïnes a partir de la partió o mitgeria.

2. Edificació aïllada en parcel·les.

Correspon a una edificació que es caracteritza:

a) Per estar envoltada d'espai lliure d'ús privat, representat per l'espai no ocupat per les edificacions.

b) Per tenir una ocupació màxima i unes separacions a carrer i a veïns o terminals.

c) Perquè el volum màxim d'edificació es determina mitjançant un índex d'edificabilitat i unes relacions geomètriques amb la forma de la parcel·la on s'ubica.

3. Edificació ordenada per definició volumètrica.

Correspon a les edificacions ordenades segons la determinació geomètrica d'un volum edificable, les destinades a serveis d'infraestructura, les construccions i instal·lacions agropecuàries, les edificacions admeses en sòl no urbanitzable i les construccions singulars, que s'ajusten a uns volums definits amb independència del carrer i de les parcel·les on s'ubiquen.

#### **Article 74. Condicions de l'edificació**

Les condicions de l'edificació en els diferents tipus d'ordenació previstos per aquest POUM són les que es determinen en les diferents zones segons la classe de sòl i els usos permesos, considerant en qualsevol cas les determinacions contemplades en els següents capítols d'aquest Títol.

### CAPÍTOL II - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

#### **Article 75. Conceptes i paràmetres reguladors.**

1. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, excepte quan aquestes els determinin específicament amb major concreció.
2. Aquests paràmetres comuns d'ordenació s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable, i d'acord amb la seva pròpia naturalesa, aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

#### **Article 76. Parcel·la urbana**

1. Definició

Parcel·la urbana és tota porció de sòl urbà, que té per objectiu individualitzar l'edificació per unitats constructives.

## 2. Parcel·la mínima

- a. Les parcel·les mínimes definides en aquest document per a cada zona seran indivisibles, així com també ho seran aquelles en què concorrin les circumstàncies previstes en l'article 188 del DL 1/2005.
- b. La qualitat d'indivisible es farà constar en la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- c. No podran construir-se ni instal·lar-se a les parcel·les elements de partió que físicament suposin una divisió de les parcel·les contrària a les disposicions urbanístiques d'aplicació.
- d. En cap cas seran edificables els lots resultants de parcel·lacions que vulnerin la normativa sobre indivisibilitat de finques, encara que hagués prescrit la infracció.

## 3. Superfície mínima de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la és aquella que ha de tenir una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

## 4. Façana mínima

La façana mínima és la longitud continua mínima que ha de tenir la façana d'una parcel·la per a ser edificable i que s'indica per a cada zona.

## 5. Condicció de solar

Solar és la parcel·la urbana apta per a ser edificada immediatament, per reunir les condicions de superfície, façana i urbanització establertes pel planejament i en la legislació urbanística aplicable.

Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, serà necessari que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Això no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre hi quan s'asseguri l'execució simultània de les mateixes mitjançant la garantia oportuna en les formes legalment establertes d'acord amb el que preveu l'art. 41 del DL 1/2005. Aquesta garantia no serà inferior a l'import total de les obres d'urbanització pendents a càrrec del sol·licitant, havent-se d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap cas es podran iniciar les obres sense haver-se constituït la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

## **Article 77. Tipus d'edificacions**

### 1. Edificacions principals i auxiliars

El present POUM defineix dos tipus d'edificacions: les principals i les auxiliars:

- A. Són edificacions principals aquelles que acullen l'ús principal al qual es destina la parcel·la o finca.
- B. Són edificacions auxiliars aquelles que estan al servei de l'edificació principal. Les edificacions auxiliars es classifiquen:
  - a. En zones d'ús principal residencial en: coberts, barbacoes i piscines. I en cap cas podran contenir elements que permetin que puguin destinar-se a habitatge.
  - b. En zones d'ús principal industrial en: coberts.

### 2. Coberts

- a. En zones d'ús residencial:

S'entén per cobert l'edificació auxiliar consistent en un cos tancat o semitancat destinat a garatge, magatzem, vestuaris, porteria, garita de guarda, cambres d'eines, maquinària i similars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat.

No es consideren coberts aquelles edificacions d'alçada inferior a 1,60m i superfície inferior a 4m<sup>2</sup>st, tals com casetes d'animals, casetes de jocs per a nens, ni el mobiliari de jardí.

Excepte en casos excepcionals, només s'admeten dos coberts per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats en el present POUM.

- b. En zones d'ús industrial, s'entén per cobert aquella edificació de menor volum que l'edificació principal i que conté usos complementaris i auxiliars. Els coberts computen als efectes de l'ocupació i l'edificabilitat, excepte aquelles zones on la regulació específica de la normativa digui el contrari.
  - c. Els paràmetres reguladors dels coberts es determinen per a cada zona.
  - d. El sistema de cobriment dels coberts que puguin ser adossats a mitgeres tindrà el caràcter de no transitable en la franja de separació a veïns.
3. Barbacoes
- a. S'entén per barbacoa l'edificació o instal·lació auxiliar, descoberta, destinada a suportar un braser o fogó. En cas que fos coberta, tancada o no, es regularà pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
  - b. Les barbacoes no computen dins els paràmetres d'ocupació de la parcel·la.
  - c. Les barbacoes tindran una alçada màxima d'1,80 metres, més l'alçada de la xemeneia. Hauran de tenir un filtre d'espurnes.
4. Piscines
- a. S'entén per piscina aquella edificació auxiliar de superfície superior a 6 metres quadrats destinada a contenir aigua per al bany de les persones,
  - b. Les dimensions màximes i la col·locació de les piscines es regulen específicament per a cada zona.
  - c. Es distingeixen dos tipus de piscines: les piscines encastades a terra i les piscines sobre cobert.
  - d. Les piscines encastades a terra són aquelles que en qualsevol punt del seu perímetre no s'elevin més de 0,50 metres sobre el nivell del terreny definitiu. L'ocupació de les piscines encastades no computa dins el percentatge d'ocupació total de la parcel·la, però sí com a superfície pavimentada.
  - e. Les piscines sobre cobert són aquelles que creen un espai inferior, accessible o no, i algun dels seus punts del perímetre està per sobre dels 0,50 metres respecte al terreny definitiu. Es regulen pels paràmetres previstos per a cada zona pels coberts.
  - f. Aquelles piscines desmuntables (tipus lona) que estiguin instal·lades per un període continuat superior als 6 mesos es consideraran definitives, i per tant, s'hauran d'adaptar a allò establert per a les piscines sobre cobert.
  - g. En el projecte de la piscina s'haurà d'indicar el sistema de desguàs, que haurà de ser un altre, independent de l'existent a la parcel·la destinat al desguàs de l'habitatge.

5. Altres edificacions

No tenen la consideració d'edificació principal ni auxiliar els habitatges tipus tendes de campanya, caravanes, roulotte o similars, tal com estableix la legislació en matèria d'habitabilitat. Per tant, queda prohibida la seva instal·lació permanent excepte a les zones on expressament s'admetin.

Les pèrgoles no tenen la consideració d'edificació però s'han de separar dels lindars i de carrer segons la regulació zonal de les edificacions auxiliars.

**Article 78. Límits de l'edificació**

1. Gàlib edificatori

S'entén per gàlib edificatori el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació, de tal manera que la línia que el defineix no pot ser ultrapassada per l'edificació.



## 2. Envoltant màxim de l'edificació

És l'àmbit tridimensional màxim format pels plans intersectats (definit per les façanes i la coberta) dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació principal. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquest envoltant.

Està definit per l'ocupació màxima en planta o profunditat edificable, el nivell de referència de la planta baixa, l'alçada reguladora i la coberta.

## 3. Sostre i volum total d'un edifici

1. El sostre total edificat d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterranies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa aquella part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.
2. El volum total edificat d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts, porxos no volats i similars.

## 4. Coeficients de mesura de l'edificació

- Coeficient d'edificabilitat neta (C.E.N.) o de parcel·la: És la relació numèrica entre el sostre total edificable i la superfície neta de la parcel·la. S'expressa en  $m^2st/m^2s$ .
- Coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B.) o de sector: És la relació entre el sostre total edificable a un sector i la seva superfície de sòl, inclosos els sistemes urbanístics. S'expressa en  $m^2st/m^2s$ .
- Coeficient de volumetria: És la relació entre el volum màxim edificable a una parcel·la i la superfície neta d'aquesta, S' expressa en  $m^3/m^2s$ .

## 5. Alçada de l'edificació

### A. Alçada reguladora màxima (ARM)

- a. L'alçada reguladora màxima (ARM) és l'alçada que poden assolir les edificacions.
- b. La forma de mesurar l'alçada reguladora màxima es regula específicament per a cada tipus d'ordenació.

### B. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima (ARM)

Per damunt de l'ARM només es permetrà:

- a. La coberta de l'edifici, amb una inclinació màxima del 35%. La coberta no pot superar en cap cas els 2,62 metres per sobre l'alçada reguladora, excepte en l'ús industrial.
- b. Les baranes anterior i posterior, les dels patis interiors i les de separació entre cobertes. L'alçada d'aquestes baranes no podrà superar els 1,80 metres a veïns, i 1,00 metres a carrer.
- c. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en què existeixin terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
- d. Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'edifici.
- e. Els acabaments ornamentals de la façana.
- f. Els elements sectoritzadors d'incendis (tallafocs).

## **Article 79. Plantes de les edificacions**

### 1. Nombre de plantes

- a. En la regulació de cada zona es determina el nombre màxim de plantes edificables per sobre de la cota de referència, que serveix per fixar l'alçada màxima.
- b. En la determinació del nombre màxim de plantes edificables es comptabilitzaran la planta baixa i les plantes pis.



2. Planta baixa i nivell de referència

- a. Es considera planta baixa la que tingui el paviment situat al nivell que s'indica a la regulació específica de cada tipus d'ordenació, ja sigui en referència a la rasant del carrer, o bé al nivell del terreny. Per a cada tipus d'ordenació es regula aquesta relació.
- b. El nivell de referència coincidirà amb el del paviment de la planta baixa.
- c. Únicament es permet l'entresol per a usos de magatzems i oficines. Es separarà com a mínim 3m de la façana a carrer de l'edifici, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2'2m.
- d. L'alçada lliure mínima entre forjats de la planta baixa és de 2,70 metres (per a usos d'habitatge i aparcament) i de 3,00 metres (per a la resta d'usos), excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

3. Planta pis

- a. Es considera planta pis aquella que es troba edificada per sobre de la planta baixa.
- b. L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes pis és de 2,70 metres, excepte quan s'indica una diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.

4. Planta soterrani

- a. Es considera planta soterrani la que es situa per sota de la planta baixa.
- b. En els soterranis no es permetran els usos d'habitatge, ni sanitari-assistencial. Als soterranis per sota del primer només s'admet l'aparcament i les instal·lacions tècniques.
- c. L'alçada lliure mínima serà de 2,20 metres, excepte quan s'indica una alçada diferent a la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques.
- d. Els usos ubicats en la planta soterrani que no siguin complementaris dels de les plantes superiors, com poden ser aparcaments, trasters i magatzems, computen als efectes de l'edificabilitat permesa. En qualsevol cas, independentment de l'ús de la planta soterrani, aquesta s'ha de tenir en compte pel que fa a ocupació i distàncies a carrers i a llindars.

5. Planta sotacoberta

- a. La planta sotacoberta o golfes consistent en l'espai situat sota la coberta i per sobre del nivell de plantes admès es considerarà habitable quan tingui una alçada mitjana igual o superior a 2,25 metres i s'integri a l'espai de la planta immediatament inferior, amb la qual haurà de formar una unitat registral.
- b. Quan la regulació zonal estableixi un coeficient d'edificabilitat, les plantes sotacoberta habitables computaran a aquest efecte, en aquella superfície que tingui una alçada lliure superior a 1,80 m.
- c. El punt d'arrencada de la coberta en relació amb el darrer forjat no superarà 0,40 metres d'alçada.

6. Coberta

- a. La coberta de les edificacions podrà ser plana o inclinada, segons la regulació zonal.
- b. L'arrencada de la coberta es produirà com a màxim a 40 cm de l'últim forjat, excepte en zona 5, en la que es produirà com a màxim a 90 cm.
- c. En cadascuna de les zones edificatòries es defineixen els possibles materials d'acabat de les cobertes, sempre amb el criteri de consonància amb l'entorn.
- d. En cas de plurihabitatge la coberta de l'edifici serà accessible directament per a la reparació i neteja des de les zones comuns de l'edifici. Es destinarà una part com a terrat comunitari per a instal·lacions i serveis (estenedors, climatitzadors, antenes, plaques solars), amb una superfície mínima per habitatge de 2 m<sup>2</sup>.



## 7. Accés a les plantes mitjançant rampes

Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%, exceptuant el tram de 5 metres contigus a la tanca de carrer o línia de façana en cas d'alineació a vial que tindrà un pendent màxim del 5%, excepte quan s'indica un pendent diferent en la regulació de cadascuna de les zones urbanístiques. Excepte aquelles àrees que tinguin un estudi de detall aprovat a l'entrada en vigor del present POUM, i que no reculli aquest percentatge màxim.

## **Article 80. Elements de les edificacions**

### 1. Elements tècnics de les instal·lacions

- a. En edificis per a usos residencials i altres usos excepte els industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis, com ara els accessos al terrat o coberta, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, aires condicionats, els estenedors de roba i altres anàlegs, i les plaques solars.
- b. No s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions a façana.
- c. En edificis per a usos industrials, els elements tècnics de les instal·lacions són els propis dels edificis descrits per a la zona residencial i, a més també aquelles instal·lacions o elements tècnics necessaris per a la producció o mesures per a prevenir o millorar l'afectació al medi ambient, com ara canonades o racs, dipòsits o maquinària de qualsevol mena.
- d. El volum d'aquests elements, que es troba en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació. Igualment es tindran en compte les mesures protectores necessàries per evitar molèsties.
- e. Tant en cobertes planes com inclinades les instal·lacions quedaran inscrites dins el pla de 45° d'inclinació, traçat a partir de la línia de cornisa de façana exterior o de la línia horitzontal situada en el pla de façana a nivell d'acabat de coberta.

### 2. Cossos sortints del pla de façana

- a. Els cossos sortints són els volums d'edificació, habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana, com ara miradors, tribunes, balcons, galeries, terrasses o similars. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats aquells que tinguin tancat totalment amb tancaments no desmuntables i opacs algun de llurs cantons laterals, com són les galeries, porxos i similars. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen tancat amb tancaments no desmuntables i opacs cap de llurs cantons laterals, com són els balcons.
- b. La superfície dels cossos sortints tancats o semitancats computarà als efectes d'edificabilitat, però no la superfície dels cossos sortints oberts.
- c. Per a cada tipus d'ordenació es regulen les dimensions i característiques dels cossos sortints.
- d. Els cossos sortints tancats hauran de ser formats per predominantment vidre i fusteria, a no ser que es justifiqui una altra solució al projecte arquitectònic que respecti la lleugeresa del cos sortint.

### 3. Elements sortints del pla de façana

- a. Els elements sortints són els elements constructius o ornamentals, no habitables ni ocupables, de caràcter fix o permanent, que sobresurten del pla de façana, com ara sòcols, pilastres, ràfecs, gàrgoles, marquesines, rètols, instal·lacions i similars.
- b. Si a la regulació de cada zona urbanística no s'estableix un paràmetre o una altra limitació ni tampoc a l'Ordenança Municipal del Paisatge, el vol màxim dels elements sortints serà de 0,30 metres respecte al pla de façana, excepte en planta baixa on serà de 0,05 metres.



#### 4. Celoberts i patis de ventilació

- a. Els celoberts i els patis de ventilació són els espais no edificats situats a l'interior del volum d'una edificació, destinats a obtenir il·luminació i ventilació d'habitacions (els celoberts), o només ventilació de cambres higièniques o cuines (els patis).
- b. Per totes les zones, són prohibits els patis de ventilació. Els celoberts són permesos sempre que en els mateixos s'hi pugui inscriure un cercle de com a mínim 3 metres de diàmetre, però computen als efectes d'ocupació i de sostre edificable, excepte quan la seva superfície es igual o superior als 50 m<sup>2</sup>.

Les dimensions dels celoberts s'ajustaran a les superfícies mínimes requerides en funció del nombre de plantes pel Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, o el vigent en el seu moment.

- c. Les cuines, els lavabos i les cambres d'instal·lacions i calderes dels edificis estan obligats a preveure sistemes de ventilació estàtics a coberta, com ara xemeneies o similars, sempre i quan no disposin de ventilació directa a l'exterior.
- d. L'androna mínima que cal deixar davant de qualsevol obertura que impliqui vistes o llums sobre predi veí serà d'un metre en angle recte comptant des de la paret o línia més sortida..

### **Article 81. Regulació de les modificacions del terreny existent**

#### 1. Definició de terreny natural

S'entén per terreny natural la superfície alabejada definida per les rasants dels carrers o límits que formen l'illa dins la que està inscrita la parcel·la i que millor s'adapti al terreny existent. A aquest efecte, en cas de paret vertical o mur en els límits s'agafarà la cota que correspondria d'existir carrer..

#### 2. Definició de terreny existent

S'entén per terreny existent la topografia actual de la parcel·la (segons cartografia actualitzada).

#### 3. Definició de terreny modificat

S'entén per terreny modificat el que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres necessaris per habilitar la finca pel seu ús final.

#### 4. Modificacions del terreny existent en parcel·les no industrials

- a. Les plataformes resultants del terreny modificat no es podran situar a més de 1,5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural, ni podran tenir una longitud inferior a 3m.
- b. Es preveuen dues excepcions:

b.1. Parcel·les frontereres a parcel·les consolidades: Es permet adaptar-se al terreny modificat de la parcel·la fronterera, sempre que s'asseguri l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres a carrer.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.

b.2. Parcel·les amb límits a terrenys qualificats de SNU: S'assimilarà el terreny natural al terreny real, assegurant l'adaptació al terreny natural dels 6 primers metres que donin a carrer amb les condicions generals establertes.

Els murs resultants no podran superar els 3m d'alçada, i les plataformes que donin als murs superiors a 1'5m hauran de tenir una longitud mínima equivalent a 4/3 parts de l'alçada del mur.



## 5. Modificacions del terreny existent en parcel·les industrials

Les modificacions de la topografia existent de les parcel·les podran produir desnivells entre plataformes amb els següents condicionants:

- A la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més de 1.5 m per sobre o més de 2,20 m per sota del terreny natural.
- A l'interior de la parcel·la, tant en sentit longitudinal com transversal, no es podrà superar el desnivell de 3,70 m (es considerarà interior de la parcel·la el terreny situat com a mínim a 4 m dels límits de parcel·la a carrer o a parcel·la veïna). En cas d'esglaonament en murs successius, aquests hauran de distanciar-se un mínim de 4 metres.
- La mateixa limitació del paràgraf anterior, s'aplicarà entre terreny natural i terreny modificat.
- Els talussos resultants en el terreny modificat no ultrapassaran la pendent 1:3 (alçada;base).
- S'exceptuaran d'aquestes regles, els murs laterals, colindants amb d'altres parcel·les, quant, en compliment d'aquest article del POUM per part d'aquestes altres parcel·les colindants, quedin anul·lats, o bé la topografia resultant compleixi aquest article.

(Veure croquis explicatiu de modificació de la topografia en terreny industrial a l'annex 1).

- En qualsevol cas, quan de l'aplicació de les normes d'aquest punt 5 doni lloc a modificacions de la topografia existent que siguin incompatibles amb l'objectiu final d'adaptació topogràfica amb el mínim impacte paisatgístic es poden acceptar solucions parcials i singulars alternatives que hauran de ser justificades convenientment en el projecte corresponent.

6. Amb aquesta finalitat, els projectes de construcció, reforma o ampliació hauran d'acompanyar el plànol topogràfic de la parcel·la a escala 1/100, tant de l'estat original com del proposat, així com de l'estat de l'arbrat i la vegetació. El plànol topogràfic anirà complementat amb les seccions necessàries pel seu millor anàlisi.

## **Article 82 Espais no edificats de parcel·la**

### 1. Conservació i manteniment

- a. Estiguin edificades o no, els propietaris de parcel·les hauran de mantenir-les tancades i netes, en estat de seguretat, salubritat i ornat, i d'acord amb la legislació vigent i l'Ordenança Municipal del Paisatge. L'Ajuntament aplicarà les mesures coercitives i sancionadores que li atorga la legislació vigent per fer complir aquests preceptes. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat els límits de les parcel·les lindants, de la mateixa propietat.
- b. Els propietaris de les parcel·les tenen l'obligació de mantenir en bones condicions l'arbrat existent en les mateixes.
- c. Estiguin edificades o no, a les parcel·les no podran emmagatzemar-se objectes, ni materials de cap tipus, en forma de traster o abocador.

### 2. Espais lliures privats de parcel·la

- a. Tota superfície privada no edificable, o edificable només en planta soterrani per a ús d'aparcament, es considerarà com a espai lliure privat.
- b. La cura i el manteniment dels espais lliures privats, que hauran d'estar delimitats per tanques anirà a càrrec de llurs propietaris, que estaran obligats a la seva conservació en els termes indicats en l'epígraf anterior sobre conservació i manteniment de les parcel·les.
- c. El projecte de construcció de l'edificació principal haurà de preveure el tractament de l'espai lliure, tant pel que fa als nivells com als acabats, havent-se de poder accedir a peu a qualsevol punt de la parcel·la.
- d. La superfície pavimentada de l'espai lliure de parcel·la no podrà superar:
  - \* en sectors residencials: el 50% de la superfície d'aquest espai, excepte quan aquest sigui igual o inferior als 50 m<sup>2</sup>s a no ser que es reguli de forma diferent a la regulació zonal.



### **Article 83. Tanques**

#### 1. Mitgeria de tanca

S'entén que és mitgera la tanca construïda en terreny confrontant als dos propietaris veïns, de manera que la meitat està col·locada en terreny propi i l'altra meitat ocupa la propietat veïna, resultant-li d'aplicació la normativa civil vigent.

#### 2. Tanques i divisòries

Es distingeixen dos tipus de tanques de parcel·la: les tanques a carrer i a espais lliures públics i les tanques termenals o a veïns, excepte en terrenys d'ús principal industrial.

##### A. Les tanques a carrer i a espais lliures públics:

- a) Són aquelles que delimiten l'espai públic del privat.
- b) L'alçada es mesurarà a partir de la rasant del carrer.
- c) Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a carrer i a espai lliure públic tindran una alçada màxima d'1,80 m. sense que en cap cas la part opaca pugui superar l'alçada d'0,90 mts. Si el carrer fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,30 metres des de la rasant del carrer.

##### B. Les tanques a veïns o termenals:

- a) Són aquelles que separen dues parcel·les, i que tenen per objecte delimitar la propietat i preservar-ne la intimitat.
- b) Si no es regula expressament a la zona urbanística corresponent, les tanques a veïns o termenals tindran una alçada màxima de dos metres respecte del terreny definitiu de la pròpia parcel·la. Si el terreny fa pendent, la tanca s'esglaonará de manera que no superi en cap punt una alçada de 2,30 metres.
- c) Poden ser de qualsevol material.

Les tanques col·locades sobre els murs de contenció de terres, tant a carrer com a veïns o termenals, hauran de ser de material calat, amb una alçada màxima de 0,95m a carrer i 1,80m a veïns.

### **Article 84. Abocaments**

#### 1. Abocament d'aigües residuals

- a. Les aigües residuals s'hauran d'abocar a la xarxa de clavegueram, realitzant la connexió d'acord amb els requeriments fixats per l'Ajuntament, i amb la condició de reposar el paviment de la vorera i la calçada amb les mateixes característiques que l'existent, així com de tots aquells elements i serveis que es puguin veure afectats. Per a garantir aquesta correcta reposició s'establirà una fiança segons ordenança municipal.
- b. En cas de no existir xarxa general de clavegueram o no estar en funcionament, i fins que no es faci l'esmentada xarxa o aquesta entri en funcionament, s'haurà de dotar d'un sistema de depuració d'aigües residuals, homologat, a l'interior de la parcel·la, i dimensionat per al nombre màxim d'habitants previst de la parcel·la.

#### 2. Abocament de terres i runes

Les terres sobrants producte dels moviments de terres o excavacions i els materials d'enderroc s'hauran de traslladar a un abocador legalitzat i l'Ajuntament exigirà la justificació de l'abocament que, en qualsevol cas, s'haurà d'ajustar a la normativa d'aplicació, per bé que les terres podran dipositar-se en la mateixa parcel·la sempre que s'adaptin als paràmetres de modificació del nivell natural.

### **Article 85. Servitud de pas en planta baixa**

Quan s'indiqui en els plànols d'ordenació del planejament, els projectes de nova planta o de gran rehabilitació hauran de preveure a favor de l'Ajuntament una servitud de pas en planta baixa amb la secció mínima de 3 x 3 mts o la que resulti de la normativa i dels plànols d'ordenació.

## **CAPÍTOL III - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PEL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL**

### **Article 86. Alineacions**

#### **1. Alineació de vial**

L'alienació de vial és la línia que assenyalava el límit entre el vial o domini públic i la parcel·la privada. En aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la línia de façana, excepte en els casos en què es permet la reculada.

#### **2. Línia de façana**

La línia de façana és la línia que defineix l'edificació pertanyent a cada parcel·la. En el tipus d'ordenació tancada hi ha dues línies de façana. Normalment coincideixen amb l'alineació de vial i amb l'espai lliure interior de l'illa.

#### **3. Façana mínima**

És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quan a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la dona front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, en principi, i excepte que es reguli expressament en la zona urbanística corresponent un dels seus fronts complirà aquesta condició.

En el cas de xamfrà, es comptarà la seva projecció a la directriu de la façana que es consideri com a principal.

#### **4. Amplada de vial**

És la distància més curta entre dues alineacions oposades d'un vial per cada tram comprès entre dues cantonades o xamfrans. Si les dues alineacions no són paral·leles o representen irregularitats en cada tram de carrer, es prendrà com amplada de vial la mínima amplada del tram considerat.

### **Article 87. Paret divisòria**

1. S'entén per paret divisòria la paret lateral de partió entre dues edificacions, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta.
2. La paret serà privativa quan ocupi terreny d'una sola finca, i serà mitgera quan ocupi terreny confrontant de dos propietaris veïns, resultant-li d'aplicació la normativa civil reguladora d'aquesta institució.
3. Les parets divisòries que quedin descobertes, per causa de diferents alçades de les edificacions, diferents profunditats edificades, reculada de l'edificació o altres causes, s'hauran de tractar amb el mateix material utilitzat en la façana principal, llevat que s'utilitzi arrebossat, monocapa o similar del mateix color que la façana principal, ja que es consideren la seva prolongació. Correspon l'obligació a qui hagi provocat la situació.
4. Les parets de divisió interiors podran enretirar-se la distància necessària a la propietat veïna a fi d'obtenir llums o vistes, conforme el dret civil català.



## **Article 88. Límits de l'edificació**

### **1. Profunditat edificable**

- a. S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a l'alineació oficial del vial. La profunditat edificable màxima es determina a cada zona.
- b. Les parts de parcel·la incloses dins de la profunditat edificable generada per una alineació de vialitat a la qual la parcel·la no dona front no seran edificables.
- c. La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints, que tindran les mateixes limitacions que els que donen a carrer o espai lliure, segons la regulació de cada zona.
- d. La possibilitat d'ocupació de la parcel·la més enllà de la línia de profunditat edificable en planta soterrani i planta baixa es regula específicament per a cada zona corresponent a aquest tipus d'ordenació.

### **2. Reculades de l'edificació**

- A. A efectes de reculament de l'edificació de l'alineació de vial es consideren els següents tipus de reculament:

- a) Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de l'illa.

És condició per realitzar aquest tipus de reculament que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai viari o de trànsit de vianants, i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament i es suportin per part del propietari les despeses d'urbanització. La profunditat edificable serà la resultant de restar-li la dimensió de la reculada realitzada.

Serà obligatòria la redacció d'un Pla de Millora Urbana que fixi la reculada i la compensació en alçària reguladora. La nova amplada del vial serà irrellevant per determinar l'alçària dels altres trams de carrer i en el front oposat a la reculada, que es regularan d'acord amb l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

- b) Reculada a plantes pis. Es tracta de reculades en planta pis sense reculada en planta baixa, i es permetran quan els edificis projectats tinguin una façana de més de 20m, i la reculada s'iniciarà a més de 3,60m de cada mitgera.

- B. A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:

- a) En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la reculada sigui com a mínim d'3,00 metres i l'alçària lliure mínima en les porxades sigui de 3,60 metres.

- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com a façana de les mitgeres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reculat per la seva banda. En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà que aquest condicionament va inclòs.

### **3. Alçada reguladora màxima (ARM)**

- A. L'alçada reguladora màxima es mesura:

- a) En el cas d'edificacions entre mitgeres i amb façana a un sol carrer, l'alçada es mesurarà a partir de la rasant oficial del punt mig de la línia de façana fins al cantell inferior del ràfec en cas de coberta inclinada, o del cantell superior del forjat en cas de coberta plana. Quan l'alineació de la façana no sigui a carrer, sinó que s'admetin reculades superiors a 3 metres, l'alçada es mesurarà respecte el terreny (com ordenació aïllada).

- b) En el cas de façana continua a dos carrers, es tindrà en compte per mesurar l'alçada el tram de façana de major dimensió i, en qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre amb les edificacions veïnes si aquestes són edificades d'acord amb aquest Pla. En cas de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers, l'alçada s'amidarà respecte a cadascun dels carrers al punt mig de la façana de cada parcel·la.



- c) Si la diferència de nivells és més gran de 0,60m, l'alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta. No obstant, quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que en algun punt de la façana, la rasant de la vorera es a més de 1,50m per sota d'aquest punt d'aplicació de l'alçada, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi, considerant com façana independent cadascun dels trams resultants
- d) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim igual o inferior al trenta per cent (30%). L'arrencada de la coberta se situarà sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol no superarà el màxim admès pels ràfecs. Les golfes que en resultin podran ser habitables, en quin cas, la seva superfície serà computada com sostre edificat en aquells punts que tinguin una alçada lliure superior a 1,80 metres i mitjana de 2,25 mts.

#### **Article 89. Plantes de les edificacions**

El nivell de referència de la planta baixa se situarà 0,50 metres per sota o per sobre de la rasant del carrer al punt mig de la façana. Si el carrer fa pendent, la planta baixa es desdoblirà per tal de no superar en cap punt els 0,50 metres respecte a la rasant del carrer. S'exceptuen els casos regulats expressament a cada zona.

#### **Article 90. Cossos sortints del pla de façana**

Si a la regulació de cada zona no s'estableixen paràmetres diferents, les condicions dels cossos sortints seran:

- a. S'admeten tot tipus de cossos sortints.
- b. Vol màxim: 0,50 m.
- c. Longitud màxima: 50% de la longitud de la façana. En cas de parcel·les amb més d'una façana, el 50% s'aplicarà individualment a cada façana.
- d. Separació mínima a mitgeres: 1 m.
- e. Alçada lliure mínima respecte el carrer: 3,10m.

### **CAPÍTOL IV - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 91. Indivisibilitat de les parcel·les**

1. Són indivisibles les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície mínima o de la façana mínima determinades en l'ordenació específica per a cada zona, llevat quan la part segregada s'agrupi a una altra de contigua i en resultin dues o més parcel·les de superfície i façana iguals o superior a la mínima..
2. També són indivisibles les parcel·les delimitades en els plànols parcel·laris del planejament, quan s'hagin determinat en funció del nombre màxim d'habitatges admesos en el seu àmbit.
3. Per dividir les parcel·les, les edificacions existents respecte de les parcel·les resultants hauran de complir els paràmetres edificatoris que corresponguin, segons la zona urbanística.

#### **Article 92. Límits i característiques de les edificacions**

##### **1. Ocupació màxima de parcel·la**

És la superfície màxima que poden ocupar, en planta, les edificacions principal i auxiliar admeses en una parcel·la. S'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el gèl·lib de l'edificació, inclosos els cossos sortints i la planta soterrani.



## 2. Separacions

- a. En cada zona d'edificació aïllada es fixen separacions per determinar la distància mínima en què poden situar-se les edificacions principal i auxiliar i, en general, tota construcció o instal·lació.
- b. Es distingeixen les separacions a carrer i a veïns o termenals.
- c. El còmput de la distància es calcula des del cos més sortit de l'edificació fins on acaba la propietat de la parcel·la, ja sigui a carrer o a la finca veïna.

## 3. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes

### a. En zones residencials i altres usos:

- \* L'alçada reguladora màxima es mesura a partir del nivell de referència de la planta baixa.
- \* El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa podrà estar per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua d'aquesta previsió el tram de les rampes d'accés a soterrani.
- \* En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

### b. En zones industrials:

- \* L'alçada reguladora màxima serà aquella entre el terreny definitiu a l'exterior de la planta baixa i la intersecció del pla exterior de la façana amb la línia d'arrencada de la coberta.

Els valors de les alçades màximes i el nombre de plantes es determinen en les normes de cada zona.

### c. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones residencials i altres usos:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al trenta per cent (35%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela a dos o més paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, en metres, i el vol de la qual no superi el màxim admès pels ràfecs. Les golfes que en resultin podran ser habitables, en quin cas, la seva superfície serà computada com sostre edificat en aquells punts que tinguin una alçada lliure superior a 1,80 metres i mitjana de 2,25 mts.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta planta, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
- Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1,00 m) si són opaques i d'ú com a vuitanta metres (1,80 m) si no són opaques.
- Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

### d. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà, en zones industrials:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim, igual o inferior al 30% excepte en zona 7a3 on podrà ser superior.
- Els elements de separació contra incendis (murs tallafocs) que podran perllongar-se per les façanes.
- El recrescut de façanes fins a l'alçada del carener de la coberta amb objectius estètics.
- Els elements tècnics de l'edificació i instal·lacions, que computaran a efectes de volumetria.
- Dins d'aquest gàlib definit pels paràmetres anteriors es permetran cobertes de pendent superior.



4. Cossos i elements sortints

- a. S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim.
- c. Els cossos sortints s'hauran d'integrar a l'envoltant màxim, i per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals.
- d. Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
- e. Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 0,30 metres respecte a l'envoltant màxim, llevat que el ràfec no superi la franja de separació de l'edifici en un màxim de 30cm.

**Article 93. Disminució de l'edificació per la topografia**

- a. Les parcel·les en sòl urbà destinades a unihabitatge que tinguin un pendent natural del terreny superior al 30%, veuran variats els percentatge d'ocupació i índex d'edificabilitat permesos segons els següents coeficients reductors:
  - Del 30% al 50%: es disminuiran en 1/3
  - Del 50% al 100%: es disminuiran en 1/2
  - Més del 100%: es prohibeix l'edificació.
- b. Aquest coeficients reductors s'aplicaran d'acord amb la definició de terreny natural que es continguda en les presents normes.



## CAPÍTOL V - DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

### Article 94. Paràmetres

#### 1. Paràmetres per a la distribució de l'edificabilitat neta

- a. La distribució de l'edificabilitat es determinarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges.
- b. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
  - Coeficient d'edificabilitat net (C.E.N.)
  - Forma, façana i tamany mínim de la parcel·la.
  - L'ocupació màxima de parcel·la, que es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints. A les zones no industrials les plantes soterrani resultants dels 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, excepte que en la regulació de les zones s'indiqui una ocupació superior. A les zones industrials l'ocupació s'entén per superfície ocupada el sumatori de les superfícies construïdes.
  - Nombre de plantes i alçada màxima.
- c. La determinació d'aquests paràmetres haurà de precisar-se preceptivament en els corresponents instruments de planejament derivat excepte en aquelles zones en les que aquestes Normes precisin les seves condicions de manera expressa.

#### 2. Paràmetres per a l'ordenació de la forma de l'edificació

- A. La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Planejament derivat, sempre i quan als plànols d'aquest POUM no es determini d'una forma pormenoritzada, mitjançant l'adopció d'una de les dues següents modalitats.
  - a) Configuració unívoca: consisteix en la determinació de les alineacions de l'edificació i de la seva alçada màxima 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.
- B. Cota de referència de la planta baixa: El Pla derivat, segons la qualificació del sòl, completarà les següents prescripcions o determinacions:
  - a) Regulació del moviment de terres que comporta el procés d'urbanització.
  - b) Cotes de referència dels plans d'anivellació i aterrament en què es va sistematitzant el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en el plànols d'anivellació i rasants i en el d'ordenació i edificació, sens perjudici de fixar també les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures en aquells plànols.

S'entén per sòl edificable aquells terrenys susceptibles de contenir un cert aprofitament urbanístic.
  - c) Podrà adoptar-se com a pla d'anivellació la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació fos precís modificar la configuració natural del terreny.
  - d) Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.

- e) Les cotes fixades hauran de ser respectades, no obstant això, podran augmentar-se o disminuir-se sense ultrapassar en ambdós casos els 0,50 metres quan l'execució del projecte d'urbanització exigeixi una adaptació o reajustament, dins d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

C. Paràmetres específics de la configuració unívoca:

- a) Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les determinades en el Pla derivat, segons els casos, que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació. A manca de regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- b) Alçada màxima i nombre de plantes: l'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, en raó de les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin damunt 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 no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un plànol horitzontal.
- c) Es tindrà en compte en determinades zones la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta, en quin cas no computarà a efectes d'edificabilitat en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com caixes d'escala i d'ascensor, espais de consergeria i recepció, trasters o de protecció de les instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

D. Paràmetres específics de la configuració flexible:

- a) Perímetre regulador: s'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades que, definides en el Pla derivat, segons els casos, determinen en projecció horitzontal la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols de l'edifici hauran de quedar compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa, no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.
- b) Perfil regulador: s'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar l'embolcall del volum màxim dins del qual es podrà inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.
- c) En les zones per a les que aquestes normes fixen alçada màxima, l'embolcall del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

3. Paràmetres per a la relativa disposició de l'edificació

a. Distància mínima entre edificacions.

- La disposició relativa entre els edificis per les seves façanes a les que ventilen o il·luminen estances haurà de ser equivalent a 0,6 vegades l'alçada màxima del major dels edificis, amb una separació mínima de 8 metres.
- En cas de façanes laterals cegues, el mínim de separació serà el que es determini per l'ús de l'esmentat espai (verd, vial, etc.) en el Pla derivat corresponent.
- En tots els casos s'haurà d'assegurar per a tot habitatge com a mínim una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

4. Altres paràmetres complementaris

- a. En tot el que fa referència als paràmetres de parcel·la, planta pis i alçada lliure mínima entre plantes, planta soterrani, alçada màxima, nombre màxim de plantes, volum total edificat a la parcel·la, volum edificat i coeficient de volumetria, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortits, patis de parcel·la, patis de ventilació, celoberts i xemeneies de ventilació serà d'aplicació el que es defineix en els corresponents articles referits a tots els tipus d'ordenació.



- b. En tot el que fa referència als paràmetres d'ocupació màxima de la parcel·la (% ocupació en planta), planta baixa, soterrani i alçada màxima, nombre màxim de plantes i volum edificable, serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
- c. Per a qualsevol concepte referit a un paràmetre no previst en aquesta secció, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació, sempre i quan siguin compatibles.

#### **Article 95. Alçada i plantes**

1. Alçada reguladora màxima (ARM)

L'alçada reguladora màxima es mesura de la forma descrita a l'article 92.3 d'aquestes Normes.

2. Planta baixa i nivell de referència

El nivell de referència de la planta baixa vindrà definit per la disposició del terreny natural, de manera que, en cap cas el nivell de la planta baixa estigui per sobre ni per sota d'un metre del terreny exterior definitiu. S'exceptua el tram de les rampes d'accés a soterrani.

#### **Article 96. Cossos i elements sortints**

1. S'admeten tot tipus de cossos sortints sempre i quan quedin integrats i no sobresurtin de l'envoltant màxim.
2. Els cossos sortints s'hauran d'integrar a l'envoltant màxim, i per tant queden limitats per l'ocupació màxima i les distàncies mínimes a carrer i a termenals. En concret es limitaran a un vol màxim d'un dècim de la distància entre alineacions d'edificació (separacions), i quan per aplicació d'aquesta regla en resultés un vol superior a un metre i mig (1,5 m) es reduirà a aquesta dimensió màxima.
3. Si són cossos tancats o semitancats, computaran als efectes del càlcul del sostre edificable.
4. Els elements sortints, com ràfecs o altres elements ornamentals, no podran sobresortir més de 1,00 metres respecte a l'envoltant màxim.



## TÍTOL QUART - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

### CAPÍTOL I - DEFINICIÓ I CLASSIFICACIÓ DELS USOS

#### **Article 97. Classificació dels usos**

A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels documents que el desenvolupin posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b) Segons la idoneïtat en relació amb l'ordenació, el POUM, classifica els usos com a: permesos, condicionats i prohibits.
- c) Són usos principals de cada zona o àmbit aquells usos generals o específics permesos que la caracteritzen.

#### **Article. 98. Classificació segons la funció urbanística: usos generals**

Els usos generals són aquells que el Pla estableix genèricament pels sectors, entesos com àmbit de planejament, per les zones i i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Són els següents:

##### 1. Residencial d'habitatge:

És aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis compatibles per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: unihabitatge (un habitatge), bihabitatge (dos habitatges), plurihabitatge i habitatge rural.

##### 2. Terciari:

Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial col·lectiu, hotel, apart-hotel, comercial, oficines i serveis, i recreatius.

##### 3. Industrial:

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzem i industrial.

##### 4. Agropecuari:

Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.

##### 5. Comunicacions:

Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.

##### 6. Equipaments i serveis tècnics:

Comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari-assistencial, hospitalari, recreatiu cultural i social, esportiu, oficines i serveis, serveis tècnics i mediambiental, producció d'energia solar i aparcament.

##### 7. Espais lliures:

Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.



### **Article 99. Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són aquells que el Pla estableix específicament per a les zones i sistemes en què es qualifica el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

#### **1. Ús d'habitatge:**

És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar.

S'estableixen les categories següents:

- 1.1. Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- 1.2. Bihabitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna.
- 1.3. Plurihabitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els apart- hotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.
- 1.4. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.

#### **2. Ús residencial col·lectiu:**

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers,

#### **3. Ús hoteler:**

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, hotels, apart-hotels, motels i, en general tots aquells establiments del ram de l'hosteleria, en les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial vigent.

#### **4. Ús comercial:**

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, que s'hauran d'ajustar a la legislació d'equipaments comercials, incloent botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i tamany de la superfície comercial el Pla estableix la següent classificació, que, en qualsevol cas, s'ha d'adaptar a la normativa sectorial reguladora de l'ús comercial vigent en cada moment.:

- 4.1. Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 600 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 600 m<sup>2</sup> i inferior als 1.300 m<sup>2</sup>.
- 4.3. Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m<sup>2</sup>.

#### **5. Ús d'oficines i serveis:**

Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

4115

## 6. Ús industrial:

Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la producció i en atenció a la seva compatibilitat amb altres usos, aquest Pla distingeix:

6.1. Categoria 1a. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn. Han de ser activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells mogudes a mà o amb motor de petita potència (fins a 0,75 kW).

6.2. Categoria 2a. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuitat amb l'habitatge. El nombre màxim de llocs de treball es fixa en vuit,

6.3. Categoria 3a. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles. Alguns factors objectius per considerar una activitat com a mínim de 3a categoria són:

- L'existència de 9 o més llocs de treball.
- Indústries amb risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI).
- Indústries incloses en el grup C del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA) que figura a l'annex d'aquestes Normes.

6.4. Categoria 4a. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 4a categoria són:

- Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses).
- Indústries incloses en el grup B del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA) que figura a l'annex d'aquestes Normes.
- Indústries que requereixin de depuradora d'aigües residuals.

6.5. Categoria 5a (Indústria aïllada). Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques especials de nocivitat, molèstia, perillositat, insalubritat o altres factors de contaminació de qualsevol mena s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústria.

Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 5a categoria són:

- Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses) en grau alt. En el moment d'aprovació d'aquest POUM, correspon a les indústries a les que els hi és d'aplicació l'article 9 del RD 1254/1999, de 16 de juliol i modificacions posteriors.
- Indústries incloses en el grup A del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA) que figura a l'annex d'aquestes Normes.

6.6. Situacions transitòries: Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada en qualsevol vector ambiental per separat i en conjunt. En aquest sentit, en cas de canvi d'activitat en un edifici en ús disconforme. La nova activitat haurà de tenir nivells de potencial afectació al medi ambient o a les persones, inferior a l'activitat cessant. Totes les indústries existents que d'acord amb aquesta Normativa siguin de categoria 5ª, es consideren en ús disconforme; en conseqüència no s'admet la implantació de cap nova activitat d'aquesta categoria a cap zona.

6.7. Pel control dels efectes de l'ús industrial s'aplicarà la legislació vigent reguladora en matèria d'activitats classificades i d'intervenció ambiental i les diverses ordenances municipals i normativa sectorial que li siguin d'aplicació.



7. Ús de magatzem:

Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.

Els magatzems, es classifiquen en general, a efectes d'admissibilitat a la zona, com de segona categoria industrial, llevat que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), es classificaran de 3a categoria industrial a efectes de la seva admissibilitat a la zona.

8. Ús sanitari-assistencial:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social.

9. Ús hospitalari:

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts, inclou les clíniques i els hospitals.

10. Ús educatiu:

L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (pre-escolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.

11. Ús recreatiu cultural i social:

Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, així, centres culturals, associacions, col·legis professionals i similars, teatres, cinemes auditoris i similars. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.

12. Ús recreatiu de restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.

13. Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor:

Comprèn les activitats destinades a oferir música, en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i similars.

14. Ús recreatiu del joc:

Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars.

15. Ús esportiu:

Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars. També la hípica en sòl no urbanitzable.

16. Ús religiós:

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.

17. Ús d'aparcament:

És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.

18. Ús extractiu

Comprèn aquelles activitats que aprofiten i manipulen elements minerals que extreuen del subsòl, relacionades amb la mineria.

19. Ús agrícola:

Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

20. Ús ramader:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia, custòdia i ensinistrament de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

21. Ús forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i la legislació d'espais naturals en els àmbits en què resulta d'aplicació.

22. Ús estacions de servei

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis, comerç i restauració, tots relacionats amb la pròpia instal·lació.

23. Ús de serveis tècnics i mediambientals:

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Els serveis mediambiental comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

24. Ús de càmping i caravaning.

L'ús de càmping i caravaning consisteix en la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, en tendes desmuntables de materials tèxtils, roulotte o "Mòbil Home" en recintes delimitats que comptin amb serveis sanitaris. Únicament es permeten les edificacions necessàries per a la prestació de serveis comuns i aquelles altres admeses per la normativa sectorial vigent.

25. Ús de centre de jardineria.

Comprèn les instal·lacions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en els terrenys s'hi desenvolupi l'activitat de viver o conreu d'espècies vegetals.

### **Article 100. Classificació d'usos segons la seva idoneïtat en relació amb l'ordenació**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:

a) Usos permesos:

S'entén per ús permès aquell ús general o específic admès en un àmbit de planejament, una zona, subzona o sistema.

b) Usos condicionats

S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic que s'admet en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús permès. Aquests usos podran estar subjectes a limitacions en quan a la seva densitat d'implantació.

c) Usos prohibits.

S'entén per ús prohibit aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en un àmbit de planejament, en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús permès.

2. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos permesos i condicionats. Els usos no admesos específicament estan prohibits.

3. Per a la regulació dels usos condicionats, aquests es refereixen a àmbits urbanístics. Aquests àmbits urbanístics es corresponen amb els barris, urbanitzacions o polígons industrials de Castellbisbal, atenent al seu origen i posterior desenvolupament urbanístic.

A aquest efecte es consideren els següents àmbits (indicats als plànols d'aquest POUM)\*:

- La vila (que inclou l'Eixample i Santa Teresita)
- Can Costa i Can Campanyà
- Can Santeugini
- Costablanca (que inclou la Colònia del Carme)
- Can Nicolau de Dalt i les Casetes de Ca n'Oliveró
- El Canyet
- P.I. Comte de Sert
- P.I. Castellbisbal Sud (que inclou Santa Rita, Agripina i Los Herreros)
- P.I. Ca n'Esteper i Can Galí
- P.I. Sant Vicenç (que inclou Can Cases del Riu)
- P.I. Llobregat (que inclou Aquibèria, St. Francesc, Acisa, Ca n'Albareda i Can Pelegrí)

\* Veure Annex 3

## CAPÍTOL II - REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

### **Article 101. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

- a) En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança que pugui aprovar-se i de la legislació sectorial
- b) En el sòl urbanitzable, els plans derivats precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix pels sectors de planejament.
- c) En el sòl no urbanitzable, el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en els que es divideix el sòl no urbanitzable i tenint en compte que en els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable no es podran autoritzar altres usos que els permesos expressament per aquestes Normes.

### **Article 102. Desenvolupament de la regulació dels usos**

- a) La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos suposarà la modificació del POUM.
- b) La determinació d'un o diversos usos permesos per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos permesos suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos permesos d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
- c) La regulació dels usos prevista en aquest POUM i que s'haurà d'ajustar en qualsevol cas a la legislació sectorial podrà venir completada per mitjà d'un Pla Especial o Ordenança específica. En particular, es preveu que els usos comercials siguin objecte d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments comercials.
- d) La determinació dels usos permesos, condicionats i prohibits, es podrà modificar amb les següents condicions:
  1. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
    - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - Prohibir usos condicionats amb el POUM
    - Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
  2. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, el qual regularà detalladament les diferents classes d'usos.

### CAPÍTOL III - SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I ACTIVITATS

#### **Article 103. Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local permès i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la permesa, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona.

La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats és:

#### **a) Activitats que ocupen parcialment un edifici amb habitatges**

##### *Situació 1a*

Activitat situada en planta soterrani inferior a la menys ú (-1) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de la planta soterrani menys ú (-1)

##### *Situació 1b*

Activitat situada en planta soterrani -1 d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

##### *Situació 2*

Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, amb accés independent.

##### *Situació 3*

Activitat situada en planta pis (1er) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

##### *Situació 4*

Activitat situada en planta pis, baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.

#### **b) Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges**

##### *Situació 5a*

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges en qualsevol de les plantes.

##### *Situació 5b*

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges.

##### *Situació 6a*

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges.

##### *Situació 6b*

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb cap edifici d'habitatge

##### *Situació 7a*

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que presenta contigüïtat amb edificis d'habitatges

##### *Situació 7b*

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents als d'habitatge, i que no presenta contigüïtat amb cap edifici d'habitatge

#### **c) Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis**

##### *Situació 8*

Activitat situada en edificis d'ús exclusiu i contigua a edificis d'habitatge.



*Situació 9*

Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigua a edificis amb altres usos que no sigui el d'habitatge.

d) **Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats**

*Situació 10*

Activitat en edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures dels edificis més propers, independentment del seu ús.

*Situació 11*

Activitat situada en edifici aïllat, separat dels àmbits de sòl urbà residencial.

e) **Activitats a cel obert**

*Situació 12*

Activitat a cel obert, contigua a edificis d'habitatge, sanitari o residencial.

*Situació 13*

Activitat a cel obert, contigua a edificis amb usos diferents dels d'habitatge, sanitari o residencial.

*Situació 14*

Activitat a cel obert, en zones separades dels àmbits de sòl urbà residencial.

**Article 104. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient**

1. Qualsevol ús o activitat permesa o condicionada pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidència sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.  
Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora i en la legislació sectorial.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres, que hauran de considerar-se en la corresponent ordenança reguladora o normativa sectorial:
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olor
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
  - Trànsit rodat
  - accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses (accidents majors).

**Article 105. Regulació supletòria**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.



### **Article 106. Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

## **CAPÍTOL IV - REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES**

### **Article 107. Definició i denominació**

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designen amb el nom de garatge els espais situats al subsòl, al sòl o a les edificacions i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

### **Article 108. Reserva i condicions d'espais per aparcaments**

1. Els plans parcials, al sòl urbanitzable, i els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics en sòl urbà, hauran de preveure sòl per aparcament, que no serà inferior en cap cas al nombre de places que s'estableix en la present normativa.
2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcament respectaran les següents regles:
  - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com una plaça més per aparcament.
  - b) Els espais d'aparcament exigits en aquestes normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
  - c) Només s'admetrà en situació a l'aire lliure, adjacents a la via pública, un màxim del 50% del nombre total de places d'aparcament previstes en els plans parcials.
  - d) La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m<sup>2</sup>. En tot cas, la superfície estricta de l'aparcament serà, com a mínim, de 2,40 metres d'amplada per 5 metres de llargada. Els passadissos de circulació seran de 3 mts d'amplada mínima i els de maniobra de 5 mts.
  - e) A qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'accedir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, i coherent amb el moviment de trànsit.
  - f) Els espais oberts per aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els elements necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres que assegurin aquesta integració sempre tenint en compte, però, allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
  - g) A les àrees d'aparcament, no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.
  - h) Si les àrees d'aparcament són soterrades, compliran la normativa reguladora dels garatges.

### **Article 109. Previsió de garatge i aparcament als edificis**

1. Els edificis de nova planta, gran reforma o addició, s'hauran de projectar perquè comptin amb espai per a garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys del mateix solar lliures d'edificació, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, excepte unihabitatge i bihabitatge, que podran tenir una superfície inferior, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes, voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.



2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes que s'hauran de preveure són les següents:

a) Edificis d'habitatges:

Al sòl urbà, 1,5 places per cada habitatge, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.

Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.

b) Edificis amb locals comercials i grans magatzems:

Se seguirà l'indicat en el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, o normativa sectorial que la substitueixi.

La dotació d'aparcament prevista, si s'escau, per als grans establiments comercials, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, s'haurà d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

c) Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Quan la respectiva zona no tingui una regulació pròpia, s'exigirà una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

d) Hotels, residències i similars:

Una plaça per cada habitació doble i l'equivalent en senzilles. Els establiments hotelers i similars de més de 75 habitacions hauran de tenir una plaça per cada cambra.

Així mateix, caldrà justificar places per l'aparcament d'autocars. Aquestes places podran substituir un màxim del 50% de les places per vehicles a raó d'1 plaça d'autocar per cada 5 de vehicles.

e) Clínicas, sanatoris i hospitals:

Una plaça per cada llit.

3. El que disposen els apartats anteriors sobre previsions mínimes de places de garatge es aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat, en quins casos la previsió serà proporcional a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

**Article 110. Característiques de la construcció**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge hauran de complir les condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, i en tot cas les següents:

- Hauran de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc, i únicament es permetrà l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'eficàcia equivalent, i que proporcioni la resistència al foc que estableix la normativa específica.
- El paviment serà impermeable, anti-lliscant, i continuat, o bé amb les juntes perfectament unides.
- No podran tenir comunicació amb altres locals dedicats a un ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles i trasters.
- Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauran de fer-ho mitjançant vestíbuls, descoberts sempre que sigui possible o ventilats, sense obertures comunes, llevat de la porta d'accés, que serà resistent al foc i proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.
- Els passadissos de circulació seran de 3,00 mts i els de maniobra de 5,00 mts d'amplada mínima.
- La plaça ha de tenir unes dimensions des de l'accés al passadís de 2,40 mts d'amplada i 5,00 mts de profunditat. En els casos en que la plaça sigui ocupada, en part, per pilars de l'estructura de



l'edifici o altres elements constructius, s'haurà de poder inscriure un rectangle lliure de 2,20 m per 4,50 m. Si un lateral de la plaça és un mur o paret, l'amplada haurà de ser de 2,50 mts.

- g) Es podrà denegar la llicència si l'informe tècnic municipal considera que la distribució no permet una correcta funcionalitat del garatge o aparcament.

#### **Article 111. Alçada lliure mínima**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge tindran una alçada lliure mínima de 2,20 metres en tots els seus punts, excepte els d'accés de vehicles i pas de persones que serà com a mínim de 2,50m. L'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar s'indicarà a l'accés del local.

#### **Article 112. Accessos**

1. Els accessos als locals i establiments per a l'ús de garatge tindran l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres, i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts. No podran tenir una amplada inferior a 3 metres. Només s'admet un accés per parcel·la mínima. En les parcel·les d'amplada inferior a 5 m, l'amplada de la porta del garatge serà de 2,70 m.
2. Els locals, la superfície dels quals excedeixi dels 500 m<sup>2</sup> hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, balisats de tal manera que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior als 2.000 m<sup>2</sup> podran tenir un sol accés de 5 metres d'amplada mínima. La superfície màxima de qualsevol sector d'aparcament en planta pis serà de 6.000 m<sup>2</sup>. La independència entre ells serà total, incloent les rampes d'accés de vehicles.
3. L'amplada dels accessos es referirà no únicament al portal, sinó també als quatre primers metres de fondària a partir d'aquesta.
4. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

#### **Article 113. Rampes**

1. Les rampes tindran l'amplada suficient per al lliure pas de vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que s'hi disposi un sistema de senyalització de bloqueig adequat.
2. Les rampes tindran un pendent màxim del 20%, llevat dels cinc metres en fondària immediats als accessos al local, on serà, com a màxim, del 5%, quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. En casos excepcionals, degudament justificats, es podrà reduir fins a 4 mts.
3. Les rampes o passadissos en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits, i el recorregut dels quals sigui superior a 30 metres, tindran una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides tinguin una superfície superior als 1.000 m<sup>2</sup>.
4. Les rampes o passadissos no podran ser utilitzats pels vianants, els quals disposaran d'accessos independents. No caldran accessos independents en el cas que en les rampes o passadissos s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0,60 metres i una alçada de 0,15 metres sobre la calçada. En tot cas, hauran de complir allò que disposa la normativa vigent sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

#### **Article 114. Ventilació**

1. El sistema de ventilació dels locals i establiments per a l'ús de garatge estarà projectat i realitzat amb l'amplitud suficient per a impedir una acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. A aquest efecte, s'aplicaran les normatives sectorials de protecció d'incendis, i el reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI).

### **Article 115. Prohibicions**

1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles als garatges i locals destinats a aparcaments.

### **Article 116. Supòsits especials**

1. L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació de garatges en finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.
2. Podrà autoritzar-se la variació de les característiques constructives que imposa la present norma, sempre que la variació no comporti infracció de cap normativa de seguretat, de salubritat o de qualsevol altre tipus, que fos d'obligat compliment, i en aquells casos que concorrin circumstàncies de força major. No obstant això, la variació haurà de sol·licitar-se amb la deguda justificació per part de tècnic competent que demostrï que el local destinat a aparcament continuarà reunint les degudes condicions de seguretat i salubritat.

### **Article 117. Llicència ambiental**

1. Estaran subjectes a prèvia llicència ambiental de l'Administració municipal la instal·lació, l'ampliació i la modificació de garatges o aparcaments amb capacitat per a cinc o més vehicles, o d'una superfície igual o superior a 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 118. Trasters**

En cas que un aparcament disposi de trasters, aquests hauran de complir amb les normatives sectorials de protecció d'incendis, reglament de baixa tensió, així com les recomanacions de la taula d'interpretació de la Normativa de protecció contra incendis (TINSCI).

## TÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 119. Definició del sòl urbà i categories**

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà:
  - a) aquells terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics previstos en l'article 26 del DL 1/2005.
  - b) aquells terrenys compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.
  - c) aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.
  - d) D'acord amb l'establert en l'article 26 del DL 1/2005, el simple fet que un terreny confronti amb carreteres o vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà, no comporta que el terreny ostenti la condició de sòl urbà.
2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:
  - a) té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició continguda en la legislació urbanística vigent, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les aliniacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del DL 1/2005 tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un sector de desenvolupament o un polígon d'actuació urbanística, com si no ho han estat.
  - b) té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte.
3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana. En el capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors i polígons de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.
4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i àmbits delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

#### **Article 120. Règim del sòl urbà consolidat**

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o a acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar i a edificar aquests sota les condicions establertes per la legislació urbanística vigent, per aquest POUM i pel planejament derivat.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solaris dins els terminis i d'acord amb les determinacions que pugui fixar aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.
3. D'acord amb aquest POUM i amb la normativa urbanística d'aplicació, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.



4127

### **Article 121. Règim del sòl urbà no consolidat**

1. Els propietaris del sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana en què s'inscriguin els seus terrenys, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
  - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos i aquells sistemes que aquest POUM inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - c) Cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de conformitat amb l'article 43 del DL1/2005, sens perjudici del que es pugui establir a la fitxa corresponent.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
  - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en un àmbit d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris per tal que aquest sòl adquireixi la condició de solar.

## **CAPÍTOL II - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ**

### **Article 122. Zones d'edificació al sòl urbà**

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen en els articles següents:

Zona de nucli antic (Clau 1)

Zona residencial formant illa (Clau 2)

Subzona 2a (tradicional eixample)

Subzona 2b (nou eixample)

Subzona 2c (eixample homogeni)

Zona residencial aïllada plurihabitatge (Clau 3)

Subzona 3a (parcel·la petita)

Subzona 3b (parcel·la gran)

Subzona 3c (volumetria específica)

Zona residencial en filera unihabitatge (clau 4)



Zona residencial aïllada unihabitatge (Clau 5)

- Subzona 5a (parcel·la petita)
- Subzona 5b (parcel·la mitjana)
- Subzona 5c (parcel·la gran)

Zona industrial entre mitgeres (Clau 6)

- Subzona 6.1 Polígon Industrial del Llobregat
- Subzona 6.2 Resta de polígons industrials

Zona industrial aïllada (Clau 7)

- Subzona 7a (parcel·la petita)
- Subzona 7b (parcel·la mitjana)
- Subzona 7c (parcel·la gran)
- Subzona 7d (aïllada al camp)

Zona de dotacions i serveis (clau 8)

- Subzona 8a (hoteler)
- Subzona 8b

Zona de verd privat (Clau Vp)

2. Cada una d'aquestes zones i les subzones que les configuren s'identifica als plànols amb la clau que figura a continuació del nom de la zona.

**Article 123. Zona de nucli antic (Clau 1)**

1. Definició  
Abarca els teixits urbans més antics, que responen a la forma de creixement al llarg dels carrers a partir de les "cases de cos".
2. Tipus d'ordenació  
Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, i amb les parcel·les disposades perpendicularment als carrers principals. Inicialment els carrers transversals que tanquen les illes no presentaven façana d'accés a les edificacions, però en desenvolupaments recents sí s'han tancat.
3. Parcel·lació
  - a) La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície mínima de 95 m<sup>2</sup> i una façana mínima a carrer de 5m.
  - b) Les agrupacions de parcel·les són limitades segons la longitud de la façana, permetent-se obtenir un front màxim de 15m, equivalent a tres casals.
  - c) Aquelles parcel·les que tinguin una façana més gran de 10m s'hauran de parcel·lar, o en el seu cas, el projecte d'edificació haurà de modular-se segons el patrat indicat, podent ser comunitàries les plantes soterrani. S'exceptuaran d'aquesta norma les actuacions unitàries formades per parcel·les a testers d'illa. En aquests casos el mòdul de l'edificació coincidirà amb el de l'amplada de parcel·la màxima (15m), i es permetrà que la planta soterrani ocupi la totalitat de l'actuació.



#### 4. Edificabilitat

El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona; és a dir, profunditat edificable, alçada màxima reguladora, gàlib edificable i nombre de plantes.

#### 5. Condicions de l'edificació

a) La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

b) La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En cas que no estigui expressament indicat, es fixa com a profunditat edificable màxima la de 15 mts, essent la resta de la parcel·la l'espai lliure de parcel·la. La planta baixa podrà superar la profunditat edificable màxima quan tingui altres usos diferents als d'habitatge o residencial col·lectiu.

El passatge Tresàncez no té la consideració d'alineació de vialitat que pugui generar parcel·les independents, sinó que aquestes hauran de venir referides als fronts dels carrers Olivar i Nou. Donades les característiques topogràfiques i sempre amb el caràcter d'edificació auxiliar de la corresponent als fronts dels dos carrers esmentat en aquest passatge es permeten les edificacions següents: al costat sud una planta baixa de 10 m de fondària i al costat nord es permet arribar fins a l'alineació del passatge la planta soterrani de l'edificació amb front al c. Nou i, en tot cas, s'hi permetrà una planta baixa a comptar des de la rasant del passatge.

En l'àmbit del Canyet, el camí situat entre la riera de Rubí i la part posterior de les parcel·les del costat sud del carrer Sta. Rita i el carrer Electrònica no tenen la consideració d'alineació de vialitat que pugui generar parcel·les independents, sinó que hauran de venir referides als fronts del carrer Sta. Rita. L'ocupació en planta baixa de la part posterior de les illes situades al nord del carrer Sta. Rita, es produirà exclusivament per la prolongació de la planta que té la consideració de baixa en el front del carrer Sta. Rita. En les dues illes compreses entre el carrer Sta. Rita i el camí confrontant a la riera de Rubí, les plantes baixes només podran ocupar, a partir de l'alineació del carrer Sta. Rita, la mateixa fondària 16 m que les plantes pis. Complementàriament, s'admet l'edificació d'un front continu en planta baixa, amb caràcter auxiliar, alineat al vial sud del nucli, confrontant amb la riera de Rubí, de manera que l'espai intermedi entre els dos fronts d'edificació resti inedificable.

c) El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obté pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 35% -que arrencaran del carener horitzontal-, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.

En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.

En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer

d) L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
I	PB	4,00
II	PB+1PP	7,00
III'	PB+2PP	9,30
III	PB+2PP	10,00



L'alçada lliure mínima entre forjats de les plantes:

Planta baixa	3,00m
Planta primera	2,70m
Planta segona	2,70m

- e) La coberta s'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, i serà inclinada, de teula ceràmica, a dues vessants, amb un pendent màxim del 35% i un mínim del 30%. El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.

En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,45m de cadascuna de les mitgeres.

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

- f) La composició de la façana s'adaptarà als croquis annexes i respectarà els següents criteris:
- Coherència amb les façanes del carrer, especialment les que són incloses al catàleg.
  - Els eixos de composició seran verticals, un per cada mòdul de 4 mts.
  - La relació buit ple serà de 2/3 com a màxim, excepte a la planta baixa que podrà ser superior.
  - La geometria dels forats tindrà dominància vertical.
  - Els cossos sortints (balcons) no podran abarcar més de dos forats.
  - Els materials d'acabat seran revestiments continus (tipus estucats o arrebossats) de colors terrossos, essent prohibida l'obra de fàbrica vista. S'admet en pb un sòcol d'1m d'alçada amb aplacat de pedra natural excepte els acabats brillants. Es prohibeixen els baixants vistos per façana.

Per concretar aquests criteris a la zona 1, l'Ajuntament podrà elaborar una "Ordenança reguladora de les façanes al nucli antic".

- g) Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:

Pel que fa a l'admissió de cossos sortints en relació amb les subzones, cal tenir en compte que:

- Només s'admeten cossos oberts
- Han de tenir un vol màxim igual o inferior a 0,60 m, sense superar el 5% de l'amplada del carrer, i com a molt, 0,15m menys que la vorera.
- La longitud màxima serà igual o inferior al 50% de la longitud de la façana

L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10 metres

Les baranes dels cossos sortints hauran de ser calades i formades per elements metàl·lics verticals.

Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.

La disposició dels cossos i elements sortints respectarà les regles de composició de façana que s'indiquen en l'anterior epígraf.

El gruix de la llosa serà inferior a 0,18m.

- 9131
- h) Planta sotacoberta: es permet l'existència d'una planta sotacoberta, sempre i quan estigui inclosa dins del gàlib edificable i es vinculi a la planta immediatament inferior. En cap cas podrà ser una unitat independent, i en cas de destinar-se a habitatge, es compliran els paràmetres establerts en la regulació sobre habitabilitat dels habitatges.
- i) Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani serà la mateixa de la planta baixa, i podrà ser del 100% de la parcel·la en cas de destinar-la a l'ús d'aparcament de vehicles.
- j) Edificacions auxiliars. Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m<sup>2</sup>st. S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m.
- k) Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.
6. Condicions d'ús
- a) L'ús principal a la zona 1 és el d'habitatge.
- b) El nombre màxim d'habitatges serà el resultant d'aplicar, a la superfície edificada sobre rasant exclosa la part edificada en planta baixa més enllà de la profunditat màxima, la fórmula 110 m<sup>2</sup>st/habitatge i arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.
- c) A la planta baixa s'admet també l'ús d'habitatge, però es primarà la ubicació d'aparcament de vehicles i locals comercials.
- d) Són permesos els següents usos:
- Habitatge
  - Residencial col·lectiu
  - Hoteler
  - Comercial petit
  - Oficines i serveis
  - Industrial de categoria 1a i 2a en situacions 1b (si té com a mínim una paret exterior) i 2
  - Magatzem. Només en planta baixa
  - Sanitari-assistencial
  - Educatiu
  - Recreatiu cultural, social i de restauració.
  - Esportiu, excepte hípica i similars.
  - Religios
  - Aparcament.
7. Aparcament
- a) La dotació mínima a aquesta zona és 1 plaça/habitatge.
- b) L'obligatorietat de places d'aparcament a aquesta zona es podrà substituir en casos justificats pel nombre de places equivalent a una altra finca on es disposin de places sobrants (no vinculades a cap habitatge) i en un radi no superior a 200 mts. S'entén per casos justificats els que derivin de les característiques del carrer, de la parcel·la, de l'edifici o pel destí de la planta baixa a usos comercials.



## **Article 124. Zona residencial formant illa (clau 2).**

### 1. Definició

- a) Aquesta zona abarca l'edificació destinada a plurihabitatge, que s'organitza formant illes tancades, donant façana a carrer totes les cares de l'illa, formant trames que s'anomenen eixample.
- b) Es diferencien tres subzones:
- Subzona 2a: tradicional eixample  
Subzona 2b: nou eixample  
Subzona 2c: eixample homogeni
- c) L'àmbit de cada subzona es delimita en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

### 2. Tipus d'ordenació

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant illes tancades o semiobertes, de manera que les parcel·les presenten façana als carrer que delimiten l'illa.

### 3. Parcel·lació

Subzona 2a: La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície mínima de 105 m<sup>2</sup> i una façana mínima a carrer de 8m. Les agrupacions de parcel·les són limitades segons la longitud de la façana a 15m.

Subzona 2b: La parcel·la mínima és la que presenta façana mínima de 10 mts a vial i forma sensiblement rectangular, excepte en casos justificats, i una superfície mínima de 200 m<sup>2</sup>s.

Subzona 2c: La parcel·la mínima és l'existent, provinent de l'Estudi de Detall o projecte únic aprovat abans de l'aprovació inicial del present POUM.

### 4. Edificabilitat

El sostre màxim edificable resulta de l'aplicació dels paràmetres o de les condicions de l'edificació aplicable a aquesta zona.

### 5. Condicions de l'edificació

- a) La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La composició de la façana de la zona 2a seguirà els mateixos criteris indicats per a la zona 1.
- b) La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, de forma detallada per cada parcel·la. En tot cas, es fixa com a profunditat edificable la de 15 mts, sempre i quan als plànols no s'indiqui una diferent. La planta baixa podrà superar la profunditat edificable màxima quan tingui altres usos diferents als d'habitatge o residencial col·lectiu, podent ocupar la totalitat de la parcel·la.
- c) El gàlib edificable és l'envolvent dins la qual s'ha de desenvolupar l'edificació. S'obté pels plans verticals de façana anterior i posterior, aplicant l'alçada màxima reguladora de cada finca, i rematats superiorment pels plans inclinats a dues aigües al 35% -que arrencaran del carener horitzontal-, amb una alçada màxima de ARM + 2,62m.

En cas de superar-se aquesta alçada (ARM + 2,62m), s'haurà de dividir el gàlib en 2 o més gàlibs.

En aquelles parcel·les amb façana a dos o més carrers contigus, el gàlib es refereix a cadascun dels carrers.

En parcel·les passants l'aplicació del gàlib edificable es realitzarà respecte la profunditat edificable de cada carrer.

- d) L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica al quadre següent, amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

Zona	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
2	I	4,00
	II	7,00
	III'	9,30
	III	10,00
	IV	13,50
	V	16,50

Alçades lliures entre forjats per plantes: Planta baixa: 3m  
Plantes pis: 2,70 m

- e) Els cossos i elements sortints del pla de la façana es regulen de la següent manera:

Pel que fa a l'admissió de cossos sortints en relació amb les subzones, cal tenir en compte que:

- S'admeten tots els tipus (excepte subzona 2a: només oberts)
- Han de tenir un vol màxim igual o inferior a 0,60 m, sense superar el 5% de l'amplada del carrer, i com a molt, 0,15m menys que la vorera.
- La longitud màxima serà igual o inferior al 50% de la longitud de la façana

L'alçada lliure dels cossos sortints respecte el carrer serà com a mínim de 3,10 metres

A la subzona 2a, les baranes dels cossos sortints hauran de ser calades i formades per elements metàl·lics verticals.

Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació.

La disposició dels cossos i elements sortints respectarà les regles de composició de façana que s'indiquen en el següent epígraf del present precepte.

- f) La composició de la façana s'adaptarà als croquis annexes i respectarà els següents criteris (només per la subzona 2a):

- Coherència amb les façanes del carrer, especialment les que són incloses al catàleg.
- Els eixos de composició seran verticals, un per cada mòdul de 4 mts.
- La relació buit ple serà de 2/3 com a màxim, excepte a la planta baixa que podrà ser superior.
- La geometria dels forats tindrà dominància vertical.
- Els cossos sortints (balcons) no podran abarcar més de dos forats.
- Els materials d'acabat seran revestiments continus (tipus estucats o arrebossats) de colors terrossos, essent prohibida l'obra de fàbrica vista. S'admet en pb un sòcol d'1m d'alçada amb aplacat de pedra natural excepte els acabats brillants. Es prohibeixen els baixants vistos per façana.

Per concretar aquests criteris a la subzona 2a, l'Ajuntament podrà elaborar una "Ordenança reguladora de les façanes al nucli antic".

- g) La coberta s'haurà d'ubicar dins del gàlib edificable, i serà inclinada, de teula ceràmica, a dues vessants, amb un pendent màxim del 35% i un mínim del 30%. El ràfec i el carener hauran de ser horitzontals respecte al carrer, i preveure la recollida d'aigües.

En cas de parcel·les amb front a dos o més carrers contigus la coberta haurà de girar, i la seva arrencada serà horitzontal respecte cada carrer.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec i 0,45m de cadascuna de les mitgeres

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

- h) Edificacions auxiliars. Només es podrà edificar una edificació auxiliar en planta baixa per parcel·la o pati independent dins del seu espai lliure. L'edificació auxiliar haurà de ser de planta baixa, (ARM 3,00 m) amb una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la, i un màxim de 12 m<sup>2</sup>st. S'ubicarà obligatòriament separada de l'edificació principal, a una distància mínima igual a l'alçada de l'edificació auxiliar. La seva coberta serà inclinada al 30%, amb el carener ubicat a una alçada màxima de 3,50m
- i) Planta soterrani. L'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100% de la superfície privativa de la parcel·la per destinar-la a ús d'aparcament de vehicles.
- j) Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.

## 6. Condicions d'ús

- a) L'ús principal a la zona 2 és el d'habitatge.
- b) El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge sobre rasant per 90 m<sup>2</sup>st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5. S'exceptuen aquells sectors o polígons delimitats en el present POUM i on a les seves fitxes annexes s'indica el nombre màxim d'habitatges.
- c) A la planta baixa s'admet també l'ús d'habitatge. En el cas d'edificis de més de dos (2) habitatges, el percentatge màxim de la superfície de la planta baixa destinat a habitatge serà del 50%, excepte a les àrees de reforma interior on s'indica expressament.
- d) Són permesos els següents usos:
  - Habitatge
  - Residencial col·lectiu
  - Hotel·er
  - Comercial petit
  - Oficines i serveis
  - Industrial de categoria 1a i 2a en situacions 1b (si té com a mínim una paret exterior) i 2
  - Magatzem. Només en planta baixa
  - Sanitari-assistencial
  - Educatiu
  - Recreatiu cultural, social i de restauració.
  - Esportiu, excepte hípica i similars.
  - Religios
  - Aparcament.

## 7. Aparcament

La dotació mínima a aquesta zona és de 1,5 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.

### **Article 125. Zona residencial aïllada plurihabitatge (Clau 3)**

#### 1. Definició

Abarca els sòls destinats a plurihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures ajardinats, sobre parcel·les que poden formar illes.

Es diferencien tres subzones:

Subzona 3a: parcel·la petita



Subzona 3b: parcel·la gran

Subzona 3c: volumetria específica (correspon a les àrees de reforma interior –ARIs–). Es preveu la convivència dins les edificacions resultants dels diferents règims de tinença, segons siguin habitatges protegits de compra, de lloguer, de preu concertat o habitatges de renda lliure.

2. Tipus d'ordenació

Subzones 3a i 3b: Edificació aïllada en parcel·les.

Subzona 3c: Edificació ordenada per definició volumètrica.

3. Parcel·lació

Subzona 3a: Superfície igual o superior a 270 m<sup>2</sup>s  
Façana igual o superior a 13,50 mts

Subzona 3b: Superfície igual o superior a 900 m<sup>2</sup>s  
Façana igual o superior a 20 mts

Subzona 3c: No s'estableix parcel·la mínima. L'àmbit de projecte d'aquesta zona serà l'àmbit definit per a cada Ari, encara que l'execució es pugui realitzar per fases,

4. Condicions d'edificació per a les subzones 3a i 3b

a) Per a les subzones 3a i 3b, les condicions d'edificació s'estableixen al quadre següent:

CLAU	OCep Ocupació màxima edif. Principal	OCps Ocupació màxima planta Soterrani	NUM. PLANTES	A.R.M. Alçada reguladora màxima	C.E.N. Coeficient d'Edificabilitat Net	SEPARACIÓ A CARRERS		SEPARACIÓ A TERMENALS	
						PB	PS	PB	PS
3a	35%	35%*1	PB+2	9,5 m	1,0 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	4m	3m	3m	1m
3b	45%	45%*1	PB+2	10,0 m	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	3m	3m	3m	1m
			PB+3	13,5 m	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s				

\*1 S'admet una ocupació del 70% per a ús d'aparcament

b) Coberta: inclinada, a 4 aigües, amb pendent del 35%. L'espai sotacoberta es podrà destinar a habitatge (vinculat a la planta inferior), en un percentatge màxim del 25%. La resta serà per a elements comunitaris i instal·lacions.

Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec.

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.

c) Les barbacoes es podran ubicar únicament adossades a l'edifici principal i amb xemeneia que surti per coberta.

5. Condicions d'edificació per a la zona 3c

El sostre edificable màxim i l'ocupació de l'edificació en planta baixa i en planta soterrani a la zona 3c s'indiquen expressament a la fitxa de cada ARI, inclosa a l'annex d'aquestes Normes.

L'ordenació continguda als polígons d'actuació per a zones 3c, és vinculant, mentre que la continguda en els sectors de millora urbana, és orientativa.

Pel que fa a la relació entre nombre de plantes i A.R.M., s'aplicarà el que s'ha establert per a la zona 3b. A les fitxes on es permeti un nombre de plantes màxim de pb+4 es considerarà una A.R.M. de 16'5m.

No s'estableixen separacions mínimes a carrer i termenals. El Pla de Millora urbana que caldrà redactar pel desenvolupament de cada SMU-ARI definirà l'ordenació definitiva, respectant les condicions que s'indiquen a cada fitxa. Així mateix, haurà de respectar la proporció marcada en cada fitxa entre HRLL, HP compra, HP de lloguer i d'HPC en cada una de les edificacions resultants, creant, si fos necessari una subclau respecte la qualificació 3c.

6. Condicions de l'espai lliure privat de parcel·la

No s'admeten les construccions auxiliars, excepte les piscines encastades.

7. Condicions d'ús

a) L'ús principal a la zona 3 és el d'habitatge.

b) El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable destinat a habitatge per 90 m<sup>2</sup>st. S'exceptuen aquells sectors o polígons delimitats en el present POUM i on a les seves fitxes annexes s'indica el nombre màxim d'habitatges.

c) Són permesos els següents usos:

- Habitatge
- Residencial col·lectiu
- Hoteler
- Comercial petit.
- Oficines i serveis
- Industrial de categoria 1a i 2a en situacions 1b (si té com a mínim una paret exterior) i 2
- Magatzems en planta baixa
- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Recreatiu cultural, social i de restauració.
- Esportiu, excepte hípica i similars
- Religios
- Aparcament.

8. Aparcament

La dotació mínima a aquesta zona és de 1,5 places/habitatge, arrodonint sempre a l'alça.

**Article 126. Zona residencial en filera unihabitatge (Clau 4)**

1. Definició

Abarca els sòls destinats a edificis entre mitgeres, formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer, on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.

2. Tipus d'ordenació

Correspon a l'edificació segons alineació de vial, amb reculades en trams uniformes, entre mitgeres.



3. Parcel·lació

La parcel·la mínima edificable ha de tenir una superfície de 120 m<sup>2</sup>s, i una façana mínima de 5m.

4. Edificació

- a) Solament s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la.
- b) Alineació de façana: segons plànols d'ordenació. En cas de no estar grafiada, es regularà 3m respecte a l'alineació de carrer.
- c) Profunditat edificable: es mesurarà des de la façana principal fins a la posterior, i serà la indicada als plànols d'ordenació. En cas de no estar grafiada, serà de 14m .
- d) Ocupació: dins del gàlib grafiat als plànols. En cas de no estar grafiada, màxim 50%.
- e) Nombre màxim de plantes: El nombre de plantes és regulat en els plànols d'ordenació, podent ser de planta baixa i dues plantes pis com a màxim. A aquesta zona, el nivell de referència de la planta baixa se situarà a ± 1,00 mts respecte a la rasant del carrer. En cas que no es marqui sobre plànol el nombre de plantes, s'entendrà que és de planta baixa i una planta pis.
- f) Alçada reguladora màxima, mesurada respecte el nivell de planta baixa:

Nº plantes	ARM
II (B+1)	7,50m
III (B+2)	9,30m

- g) S'admet la construcció de plantes soterrades, que no podran ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa, amb una alçada mínima de 2,20 metres. En els casos d'establir-se aparcaments comunitaris, es podrà superar la referida projecció ortogonal de la planta baixa.
- h) Coberta: serà inclinada a dues aigües, de material ceràmic, amb un pendent màxim del 35%, rematada amb un ràfec que com a màxim volarà 50 cm. Només s'admetran terrats mitjançant obertures de qualsevol dels plans inclinats de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar en projecció horitzontal un mínim de 2,00m de l'arrencada inclòs el ràfec, i 0,45m de cadascuna de les mitgeres.  
  
En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.
- i) Testers: les parcel·les que formin tester d'un tram de carrer hauran de tractar la paret lateral com a façana, tant pel que fa a materials com a obertures. La coberta podrà ser a tres aigües.
- j) Elements sortints: no podran sobresortir més de 0'50 m. respecte a l'envoltant màxim.
- k) Alçada lliure mínima entre forjats de cada planta: 2,70 metres.

5. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.

6. Edificacions auxiliars.

Les condicions de les edificacions auxiliars seran:

6.1. Coberts

- a) Només es podran ubicar al pati posterior de la parcel·la, sempre i quan aquest tingui una superfície major de 30 m<sup>2</sup>s. En cap cas s'ubicaran a l'espai lliure que confronta amb el carrer.
- b) Ocupació màxima: 5% de la superfície de la parcel·la, amb un sostre màxim de 12 m<sup>2</sup>st.

- c) Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres fins al cantell del forjat o al ràfec.
- d) Coberta: inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny.
- e) Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.
- f) Es separarà de l'edificació principal, en una distància igual o superior a l'alçada de l'edificació auxiliar.
- g) Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna, abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- h) La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat, sense poder obrir finestres a veí.

6.2. Barbacoes

Les barbacoes es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi la separació a carrer corresponent a cada subzona.

6.3. Piscines

Sempre que l'espai lliure de parcel·la tingui una superfície superior als 30 m<sup>2</sup>s, amb geometria rectangular i regular, les piscines encastades es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5 metres a carrer,

L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

7. Composició i materials de façana

La composició i els materials de la façana hauran de ser iguals en tot un tram sencer de carrer, per tal d'adaptar l'edifici a l'entorn. Les obertures de façana hauran de ser verticals, seguint eixos de simetria.

8. Condicions d'ús

- a) L'ús principal a la zona 4 és l'habitatge (unihabitatge).
- b) Són usos permesos:
  - Habitatge
  - Residencial col·lectiu
  - Hoteler
  - Comercial petit
  - Oficines i serveis
  - Educatiu
  - Religiós
  - Recreatiu cultural i social
  - Esportiu
  - Sanitari assistencial

9. Aparcament

L'aparcament és obligatori, a l'interior de la parcel·la, en edificació coberta i tancada, a raó d'una dotació mínima de dues places per habitatge. En aquesta subzona i com excepció s'admetrà que la rampa d'accés a l'aparcament tingui una inclinació fins a un màxim del 20% de del carrer.

## **Article 127. Zona residencial aïllada unihabitatge (Clau 5)**

### 1. Definició

- a) Abarca els sòls destinats a unihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures ajardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes i de l'alineació de vial.
- b) Dins d'aquesta zona es diferencien tres subzones per tal de regular les petites diferències entre la parcel·lació original:

Subzona 5a (parcel·la petita)

Subzona 5b (parcel·la mitjana)

Subzona 5c (parcel·la gran)

### 2. Parcel·lació

- a) La parcel·la mínima edificable ha de tenir la superfície i la façana mínima contemplada en el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en l'apartat 8 d'aquest precepte .
- b) En cas d'agrupació de parcel·les, la resultant serà considerada parcel·la única,
- c) Possibilitat de constituir comunitats en propietat horitzontal segons l'article 553-52 de la llei del codi civil català

### 3. Tipus d'ordenació de l'edificació

1. El tipus edificatori serà el d'edificació aïllada a la parcel·la, amb la destinació principal d'unihabitatge.
2. S'admet aparionar dues edificacions principals destinades a habitatge de dues parcel·les veïnes i amb façana al mateix carrer, segons les següents determinacions:
  - a) Cadascuna de les parcel·les haurà de complir els paràmetres establerts pel que fa a façana mínima i superfície mínima.
  - b) La construcció de les dues edificacions serà conjunta o amb un projecte unitari, i amb criteris compositius de façana conjunts.
  - c) El solapament de les dues edificacions serà com a mínim de  $\frac{3}{4}$  parts de la seva longitud total.
  - d) Quan es produeixin retranqueixos en les façanes anterior i/o posterior, es complirà la separació a terminals establerta.
  - e) Cadascuna de les edificacions construirà la seva paret mitgera en terreny privatiu, no admetent-se mitgeres sobre la línia de partió.
  - f) Es podran autoritzar ampliacions unilaterals d'aquests habitatges aparionats sempre i quan es respectin els criteris compositius de la façana.

### 4. Edificació principal

- a) Solament s'admet la construcció d'una edificació principal per parcel·la.
- b) Coeficient d'edificabilitat net per parcel·la : segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en l'apartat 8 d'aquest precepte .
- c) Ocupació màxima: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en l'apartat 8 d'aquest precepte.
- d) Nombre màxim de plantes: PB+1PP. Els habitatges que es desenvolupin en més d'una planta, hauran de disposar com a mínim d' una escala coberta de comunicació interior.



- e) El nivell de referència de la planta baixa coincidirà amb el paviment, i es situarà a 1 metre per damunt o per davall del nivell del terreny definitiu, segons els croquis annexos a aquestes Normes, tant al centre de gravetat de la planta com a qualsevol punt del seu perímetre.
- f) Alçada reguladora màxima: 7,00 metres.
- g) Alçada lliure entre forjats mínima de cada planta: 2,70 metres.
- h) A les parcel·les amb topografia amb pendent, l'edificació principal s'haurà d'anar esglaonant per adaptar-se a la topografia.
- i) S'admet la construcció d'una planta soterrada amb una alçada mínima de 2,20 metres, que podrà ocupar més de la projecció ortogonal de la planta baixa sempre que compleixi els paràmetres d'ocupació i distàncies mínimes a carrer i límit de parcel·la. Per poder considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1 metre per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.
- j) Separacions mínimes a carrer i termenals: segons el quadre de paràmetres específics de cada subzona recollit en l'apartat 8 d'aquest precepte. Aquelles separacions a carrer i/o termenals modificades segons Estudi de Detall aprovat (anterior al present POUM) seran vigents, permetent-se les ampliacions de les edificacions segons els paràmetres anteriors, havent-se però d'adaptar el paràmetre de l'edificabilitat.
- k) Planta sotacoberta: segons regulació tipus d'ordenació edificació aïllada.
- l) Coberta: plana o inclinada. L'alçada de l'arrencada de la coberta podrà ser superior als 40cm respecte l'últim forjat, amb un màxim de 90cm, amb un pendent màxim del 35%, i sense que el seu carener superi una alçada de 2,20 metres respecte el ràfec.  

En cas que les plaques solars es col·loquin sobre la coberta inclinada, aquesta haurà de tenir la mateixa inclinació que la resta de la coberta i sobresortir el mínim indispensable.
- m) Envoltant màxim de l'edificació: serà aquell definit per l'ocupació màxima, el nivell de la planta baixa, l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de la coberta, al 35%. Les solucions arquitectòniques de cada parcel·la s'hauran de desenvolupar dins d'aquest envoltant.
- n) Les ampliacions que suposin un increment de sostre o de volum sobre la construcció existent igual o superior al 50% hauran de preveure la reserva d'aparcament per aquesta zona.

## 5. Edificacions auxiliars

### 5.1. Coberts

- a) Ocupació màxima: 5% de la superfície de la parcel·la, amb un sostre màxim de 35 m<sup>2</sup>st. en cas que el cobert tingui ús d'aparcament aquest haurà de tenir un sostre mínim de 30m<sup>2</sup>st.
- b) Nombre de plantes i alçada: planta baixa, amb una alçada de 3 metres fins al cantell del forjat o al ràfec.
- c) Coberta: plana o inclinada, amb un pendent màxim del 30% i sense que el seu carener superi una alçada de 3,50 metres respecte el terreny.
- d) Excepte en casos excepcionals, només s'admet un cobert per parcel·la. S'entén per casos excepcionals aquelles preexistències que no superin els paràmetres màxims indicats a les normes.

### 5.2. Col·locació dels coberts

#### 1. La col·locació dels coberts es realitzarà:

- a) En qualsevol punt de la parcel·la, excepte a la franja de separació del carrer.
- b) Si existeix un cobert a la pròpia parcel·la o a la veïna, el nou cobert s'adossarà a aquell formant un únic volum, llevat que l'edifici o la topografia o altres circumstàncies impossibilitin aquesta situació. Si el cobert existent no està en situació apropiada, o està



en volum disconforme, situació precària o estat ruïnós, no serà obligatori aplicar aquest precepte.

- c) Si el cobert s'adossa a la parcel·la veïna no podrà tenir la coberta transitable; abocarà les aigües a la parcel·la pròpia i no podrà utilitzar la tanca com a paret de recolzament a no ser que sigui pròpia.
- d) La part del cobert adossada a termenal que ultrapassi la tanca s'haurà de tractar amb materials d'acabat, sense poder obrir finestres a veí.
- e) Els coberts es podran col·locar a la franja de separació de l'edificació principal i l'alineació del carrer, sempre i quan es consideri com a "substitució de terres". Els materials d'acabat al carrer seran els mateixos que els de la tanca.

### 5.3. Barbacoes

Les barbacoes es podran ubicar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi la separació a carrer corresponent a cada subzona.

### 5.4. Piscines

Les piscines encastades a terra es podran situar en qualsevol punt de la parcel·la, sempre i quan es deixi una separació d'1 metre a termenals i 2,5 metres a carrer.

L'entorn transitable de la piscina situat junt a termenals no es podrà elevar en cap cas.

## 6. Materials d'acabat de façana, coberta i colors

Hauran de ser adients a l'entorn on se situa l'edificació.

## 7. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la es podrà pavimentar com a màxim en un 50% de la seva superfície, exclosa la superfície edificada.

## 8. Quadre de paràmetres específics de les subzones de la zona 5

Subzona	Superfície mínima (m2)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Coef. d'edific. m2st/m2s (màxim)	Separacions a carrer (m) (mínimes)	Separacions a veïns (m) (mínimes)
5a	400	15m	40	0,60	6m (Costablanca, Sta. Teresita i illa amb front a c Sol (Nucli): 4m)	3
5b	800	20m	20	0,40	10	5
5c	3000*	30m	10	350 m2st (sostre màxim)	10	5

\*A aquesta zona, la part de parcel·la actual qualificada com a Vp computa en la superfície a considerar com a mínima.

Per les zones 5a i 5b, les parcel·les en les que per la seva dimensió, forma i/o façana a dos carrers o en cantonada, no es pugui inscriure un cercle de 9m de diàmetre després d'aplicar les distàncies a carrer i a veïns, es permet reduir els paràmetres segons el següent quadre:



Subzona	Separacions a carrer (m) (mínimes)	Separacions a veïns (m) (mínimes)
5a	4m (Costablanca i Sta. Teresita:3m)	2
5b	6	3

9. Condicions d'ús

- a) L'ús principal a la zona 5 és l'habitatge (unihabitatge).
- b) Són usos condicionats (a l'existència de l'unihabitatge):
  - Recreatiu cultural, social i de restauració
  - Comercial petit
  - Oficines i serveis
  - Educatiu
  - Esportiu
  - Sanitari assistencial
  - Industrial categoria 1a
  - Residencial col·lectiu

10. Aparcament

L'aparcament és obligatori, a l'interior de la parcel·la, en edificació coberta i tancada, amb una dotació de dues places com a mínim per parcel·la.

**Article 128. Zona industrial entre mitgeres (Clau 6)**

1. Definició

- a) Abarca les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Correspon a les edificacions col·locades entre mitgeres.
- b) Es diferencien les següents subzones, segons la seva ubicació al municipi:
  - Subzona 6.1: Polígon Industrial del Llobregat
  - Subzona 6.2: la resta de polígons industrials

2. Tipus d'ordenació

Li correspon el tipus d'ordenació segons alineació de vial, entre mitgeres.

### 3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació

	<b>Clau 6.1</b>	<b>Clau 6.2</b>
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m <sup>2</sup> s	500 m <sup>2</sup> s
<b>Façana mínima</b>	12 m	12 m
<b>Edificabilitat màxima</b>	1,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Ocupació màxima</b>	100%	80%
<b>Coefficient màxim de volumetria</b>	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Alineació de la façana</b>	Alineació a vial, excepte quan es grafia una altra alineació	Reculada obligatòria de la façana a 6m del límit de parcel·la, excepte quan es grafia una altra alineació
<b>Alçada màxima</b>	12 m	12 m
<b>Planta soterrani ocupació</b>	100%	80%

A l'illa qualificada com a zona 6.2 del carrer de la Farga, les cobertes de les edificacions industrials no podran sobrepassar la cota inferior de les parcel·les colindants situades al nord de les mateixes i qualificades com a zona 5a.

### 4. Condicions generals

#### 4.1. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 350 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

Com a mínim es preveurà una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

S'exceptuen de les dues anteriors normes les parcel·les qualificades com a zona 6.1.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

Si es tracta d'ús recreatiu de restauració, es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

#### 4.2. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons l'ordenança municipal de guals.

#### 4.3. Construccions auxiliars

a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin els 25m<sup>2</sup> de sostre. Aquesta superfície computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat.

b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.

c) La seva alçada màxima és de 5m., però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

4.4. Espais no edificables (espais lliures de parcel·la)

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del límit posterior de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Els espais que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:

a. Pel que fa als espais que no confrontin amb la via pública:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir.

Enjardinament.

Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.

b. Pel que fa als espais que confrontin amb la via pública:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació

Enjardinament.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats.

En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, o similars.

En cas d'utilització d'aquests terrenys que han de quedar lliures d'edificació per a dipòsit temporal o aplecs de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies, caldrà limitar la seva alçada a 20 cm per sota de la tanca en una franja de 10 metres de separació a límits de parcel·la i a 3 metres d'alçada en tota la parcel·la.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

4.5. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4.6. Possibilitat de compartimentació

Únicament es permet l'existència i funcionament d'una activitat per parcel·la. Per tant, no es podran compartimentar les edificacions per tal de permetre el funcionament de més d'una activitat. Conseqüentment, no es podrà compartimentar en règim de propietat horitzontal ni en règim d'arrendament.

4.7. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podran ser opaques els primers 0,90m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

5. Condicions d'ús:

5.1. L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

5.2. En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situació 9.

Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.

Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

Només s'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/1999, annexos II.2 i III, així com l'activitat de laboratori d'anàlisi i de recerca inclosa a l'annex II.1 i les activitats innòcues.

5.3. Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: Els establerts a l'art. 3.4 de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials. Locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit (fins a 600m<sup>2</sup>st) i el comerç mitjà (fins al 1.300m<sup>2</sup>st). L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix a normativa reguladora dels equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.

-I, amb caràcter complementari:

- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).
- Sanitari assistencial
- Recreatiu cultural i social
- Esportiu
- Serveis tècnics

5.4. Són usos condicionats els següents:

- Mediambientals (màxim 2 activitats per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes Normes.

5.5. Cap activitat concreta podrà superar la superfície total de 1.500 m<sup>2</sup>, encara que sigui en parcel·les diferenciades però confrontants.



4146

## **Article 129. Zona industrial aïllada (Clau 7)**

### 1. Definició

a) Abarca les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats. Correspon a les edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.

b) Es diferencien les següents subzones:

Subzona 7a: Indústria aïllada en parcel·la petita. Correspon a les edificacions industrials i terciàries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la petita. Es diferencien les següents sub-subzones:

- 7a1. Es conformen unitats mínimes d'agrupació, que obligatòriament hauran d'adoptar la forma de compartimentació de naus petites de superfície igual o inferior als 300m2 d'ocupació.
- 7a2. Es conformen unitats mínimes d'agrupació, que podran adoptar la forma de compartimentació de naus petites.
- 7a3. Amb alçada limitada.
- 7a4. Amb alçada lliure.
- 7a5. Amb coeficient de volumetria i ocupació específiques (Polígon industrial del Llobregat). Els seus paràmetres són els fixats en el present article, i en l'annex on es concreta per a cadascuna de les parcel·les.

Subzona 7b: Indústria aïllada en parcel·la mitjana. Correspon a les edificacions industrials i terciàries que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la mitjana.

Subzona 7c: Indústria aïllada en parcel·la gran. Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la, sobre parcel·la gran, amb volumetria específica.  
Es diferencien dues subzones 7c1 i 7c2, recollint els paràmetres deduïts dels convenis signats.

Subzona 7d: Indústria aïllada al camp. Comprèn aquells terrenys actualment ocupats per una activitat industrial no inclosos a les trames urbanes. En aquests sòls es preveu que es mantingui l'activitat, indicant les mesures correctores que s'han d'aplicar i quines són les condicions per obrar en elles, sense incrementar el volum actual. Es diferencien les següents sub-subzones:

- 7d1. Cartisa
- 7d2. Tecasa

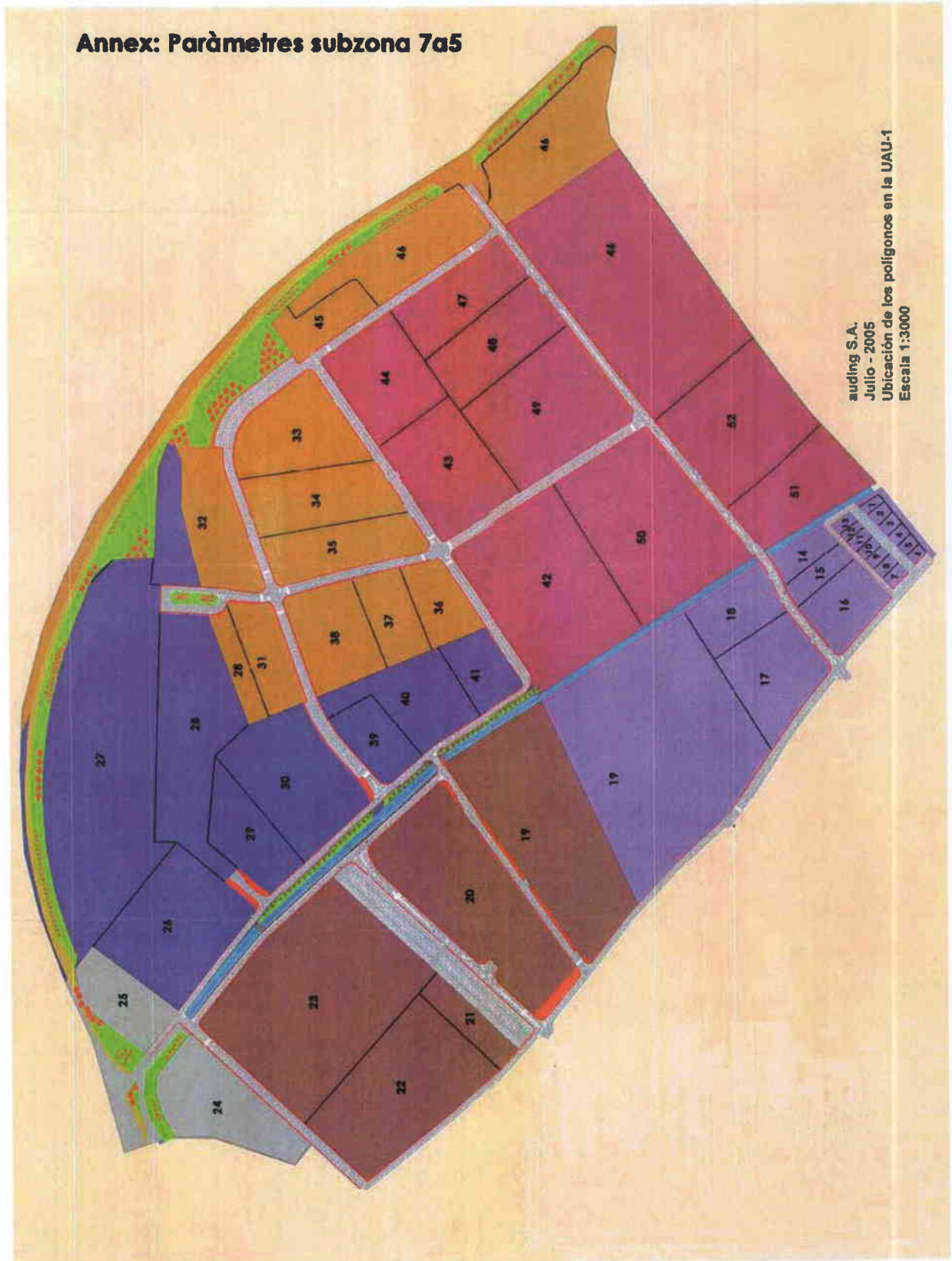


2. Tipus d'ordenació

- a) A les subzones 7a i 7b, els correspon el tipus segons edificació aïllada.
- b) A les subzones 7c i 7d els correspon el tipus segons definició volumètrica.

parcel·la	ocupació màx. parcel·la	coef. de volumetria
	%	m3/m2
14	50,00%	5,00
15	50,00%	5,00
16	50,00%	5,00
17	50,00%	5,00
18	50,00%	5,00
19	50,00%	5,00
20	50,00%	5,00
21	50,00%	5,00
22	50,00%	5,00
23	50,00%	5,00
24	50,00%	5,00
25	50,00%	5,00
26	50,00%	5,00
27	50,00%	5,00
28	50,00%	5,00
29	50,00%	5,00
30	50,00%	5,00
31	50,00%	5,00
32	50,00%	5,00
33	50,00%	5,00
34	61,00%	6,10
35	50,00%	5,00
36	50,00%	5,00
37	52,00%	5,19
38	54,00%	5,38
39	50,00%	5,00
40	50,00%	5,00
41	50,00%	5,00
42	80,00%	8,13
43	50,00%	5,00
44	50,00%	5,00
45	50,00%	5,00
46	70,00%	10,00
46 bis		
47	50,00%	5,00
48	50,00%	5,00
49	50,00%	5,00
50	80,00%	8,13
51	50,00%	5,00
52	50,00%	5,00

**Annex: Paràmetres subzona 7a5**



4149

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació de les subzones 7 a, 7b, 7 c i 7d

	7a					7b	7c		7d	
	7a1	7a2	7a3	7a4	7a5*2		7c1	7c2	7d1	7d2
<b>Parcel·la mínima</b>	2.500 m <sup>2</sup> s					7.500 m <sup>2</sup> s	15.000 m <sup>2</sup> s	10.000 m <sup>2</sup> s	29.243 m <sup>2</sup> s	101.260 m <sup>2</sup> s
<b>Façana mínima</b>	40 m					50 m	70 m	50 m		
<b>Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.)</b>	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s *2	lliure			lliure	lliure		lliure	0,16 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Coefficient edificabilitat neta (C.E.N.) per nous usos terciaris.</b>	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s *2				1,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	lliure		lliure	0,16 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>Coefficient de volumetria</b>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s *1	s/ annex		6,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s	5,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s	> 1,17 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>Ocupació màxima</b>	60%	50%		s/ annex		70%	80%	85%	68,50%	15,01%
<b>Separacions a llindars</b>	10m					10 m	Alçada de l'edifici amb un mínim de 10m	10m		
<b>Separacions a carrer</b>	10m					10 m	Alçada de l'edifici amb un mínim de 10m			
<b>Núm. plantes</b>	Lliure					Lliure	Lliure	Lliure		
<b>Alçada màxima</b>	9 m		Lliure			Lliure	Lliure	Lliure		lliure
<b>Ocupació P Soterrani</b>	60%	50%		s/ ocupació màxima		70%	80%	85%		

\*1 - Excepte a Can Cases del Riu 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> i Santa Rita amb un coeficient de volumetria de 9'15m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

\*2 - La parcel·la 46 del polígon Llobregat (amb clau 7a5) tindrà un coeficient d'edificabilitat neta lliure.

4. Condicions comunes a totes les zones industrials

4.1. Aparcament

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada, a excepció de la zona 7c2 i la parcel·la 46 del polígon industrial del Llobregat.

Com a mínim es preveurà una plaça d'aparcament per cada 3 treballadors d'un mateix torn de treball.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.



Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.

Si es tracta d'ús recreatiu de restauració es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

#### 4.2. Gual

Tots els propietaris estan obligats a fer-se el seu propi gual, segons l'ordenança municipal de guals.

#### 4.3. Enjardinat perimetral.

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic. L'arbrat i enjardinat s'ajustarà a allò establert a l'ordenança municipal del paisatge urbà.

#### 4.4. Entrada i sortida de vehicles

El disseny de l'edifici, la posició d'aquest respecte dels límits de la parcel·la, i el sistema d'accés, han de tenir en compte l'amplada del carrer i el radi de gir dels diferents vehicles, per tal de permetre les maniobres d'entrada i sortida sense envair el carril del costat oposat del carrer.

#### 4.5. Talussos

Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.

#### 4.6. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podran ser opaques en els primers 0,90 m i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

#### 4.7. Construccions auxiliars

a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, sempre que no superin el 5% d'ocupació de la parcel·la. Aquesta superfície només computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat en les zones 7a1 i 7a2, mentre que en la resta de zones no computarà. Aquestes construccions només podran estar dedicades a: estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses, dipòsits soterrats i marquesines per aparcament de vehicles.

b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la, sempre i quan no interfereixin el trànsit intern ni l'arbrat i enjardinat obligatori.

c) La seva alçada màxima és de 5m, però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

#### 4.8. Espais no edificables (espais lliures d'edificació),

S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.

Els terrenys que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:

Espais per a maniobra i circulació de vehicles.

Aparcament de vehicles sense cobrir.

Enjardinament.

Dipòsit temporal de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies.

Edificacions auxiliars i complementàries, que alhora quedaran limitades a l'ús d'estacions receptores de gas, estacions transformadores d'electricitat, casetes de vigilància, bàscules, armaris d'escomeses i dipòsits soterrats, i marquesines per aparcament de vehicles.

En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, l'estacionament permanent de vehicles industrials o de transports, el conjunt de rampes i molls de càrrega, dipòsits, instal·lacions, maquinària amb suport fixe, contenidors i qualsevol altre similar.

Al respecte del punt anterior, s'entendrà per estacionament permanent, tot aquell originat per un vehicle que estigui més de 3 dies seguits estacionat. En conseqüència, l'aparcament, encara que sigui cada dia (o cada nit) de vehicles que van i venen en funció de la seva activitat a la parcel·la, serà admès.

En cas d'utilització d'aquests terrenys que han de quedar lliures d'edificació per a dipòsit temporal o aplecs de matèries primeres, productes intermedis, productes acabats o mercaderies, caldrà limitar la seva alçada a 20 cm per sota de la tanca en una franja de 10 metres de separació a límits de parcel·la i a 3m d'alçada de la resta de la parcel·la en les zones 7a1 i 7a2, i a 6m d'alçada de la resta de la parcel·la de les altres zones.

Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.

#### 4.9. Plantas soterrades.

Per considerar una planta com a soterrada, i no com a planta baixa, tots els punts del perímetre del seu sostre hauran de situar-se, com a màxim, a 1m per damunt del terreny exterior, excepte el tram de façana necessari per la rampa d'accés.

#### 4.10. Aplecs de ferralla en les àrees qualificades com a 7c2.

Per mesurar la distància de separació a llinars dels apilaments de ferralla en els patis no edificats d'indústries i que computen a efectes d'ocupació, es prendrà com alineació de l'aplec la vora exterior en la mitjana de la seva alçada i la base podrà ocupar part del marge de separació al llinar i com a mínim haurà de deixar 5m. sense ocupar.

### 5. Possibilitat de coexistència de diverses activitats en una sola parcel·la

Sub-subzones 7a1 i 7a2:

- a) Quan en aquestes zones les unitats mínimes d'agrupació es compartimentin en naus petites, en cadascuna d'aquestes naus es podrà desenvolupar una activitat independent amb llicència ambiental separada.
- b) En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.
- c) Les diferents naus petites hauran de constituir sector d'incendis independents amb parets compartimentadores d'estabilitat i resistència al foc de 240 minuts.

Subzones 7a3, 7a4, 7a5, 7b, 7c:

- a) Es permet el funcionament de diverses activitats en una sola parcel·la sempre i quan compleixin alguna de les següents condicions:
  - Les activitats formin part d'una línia productiva des de la matèria primera a la seva distribució final, inclòs el tractament dels residus generats en els diversos processos.
  - Les activitats formin part d'un conjunt de serveis a la xarxa viària. Com una benzinera i bar-restaurant i/o hotel o altres similars.

L'activitat que coexisteix amb la principal de la parcel·la és una antena de telefonia mòbil en una zona definida específicament per aquest ús en aquest POUM, cas en què aquesta activitat es podrà afegir com a compatible amb la principal de la parcel·la i a més, disposar de llicència ambiental separada.



Subzona 7d:

Només es permet el funcionament de les activitats legalitzades a les parcel·les en el moment d'aprovar aquest POUM.

En cap cas es permeten les compartimentacions en alçada que comportin un major sostre aprofitable.

6. Condicions d'ús:

*Per a la subzona 7a1:*

L'ús principal és l'ús industrial i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció i transformació, en categories 1ª, 2ª i 3ª.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos II.2 i III. També s'admetran l'activitat de laboratori d'anàlisi i de recerca incloses a l'annex II.1 i les activitats innòcues.

Són usos condicionats els següents:

- Sanitari assistencial (1 activitat per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitat per àmbit)
- Serveis tècnics (1 activitat per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

*Per a les subzones 7a2 i 7a3:*

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situació 9 per a clau 7a2 i situació 10 i 11 per a clau 7a3.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos II.2 i III. També s'admetran l'activitat de laboratori d'anàlisi i de recerca incloses a l'annex II.1 i les activitats innòcues. Per a la clau 7a3, també s'admetrà l'annex II.1 als àmbits de Castellbisbal Sud.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:



- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit i el comerç mitjà. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Són usos condicionats els següents:

- Hoteler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (1 activitat per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitat per àmbit)
- Esportiu (1 activitat per àmbit)
- Serveis tècnics (2 activitats per àmbit)
- Altres usos:
- Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

Per a les subzones 7a4 i 7a5:

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª i 3ª, en situacions 10 i 11 i en els àmbits: àrea industrial del Llobregat, Sant Vicenç, i Ca n'Esteper, també 4ª categoria en situacions 10 i 11.
- Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
- Els tallers de reparació llevat que per les seves característiques els hi correspongués la 4ª categoria industrial, cas en què només es podrien ubicar en els àmbits on aquesta és admesa.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos I, II.1, II.2 i III i les activitats innòcues.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).



Són usos condicionats els següents:

- Hoteler (2 activitats per àmbit)
- Sanitari assistencial (2 activitats per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (2 activitats per àmbit)
- Esportiu (2 activitats per àmbit)
- Serveis tècnics (3 activitats per àmbit)
- Serveis mediambientals (2 activitats per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

**\* Per a les subzones 7b i 7c:**

L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial general hi són compresos els següents:

Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1ª, 2ª 3ª i 4ª, en situacions 10 i 11

Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.

Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admeten les activitats del Decret 143/2003 de modificació del Decret 136/199, annexos I, II.1, II.2 i III i les activitats innòcues.

Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:

- Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i el comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials.
- Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.
- Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Són usos condicionats els següents:

- Sanitari assistencial (1 activitat a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Recreatiu Cultural i social (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Esportiu (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Serveis tècnics (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Serveis mediambientals (1 activitats a zona 7b per àmbit; i 2 activitats a zona 7c per àmbit)
- Altres usos:

Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels



usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes normes (desenvolupament de la regulació dels usos)

**\* Per a les subzones 7d1 i 7d2:**

Només s'admet l'ús industrial existent: Fabricació de ceràmica per a la construcció (subzona 7d2) i fabricació de cartró i caixes de cartró (subzona 7d1)

La subzona 7d2 (Tecasa) queda regulada per la zonificació de la modificació del PGO de Castellbisbal en el sector de Teuleria Catalana SA, i annexat a aquestes normes.

**Article 130. Zona de dotacions i serveis (Clau 8)**

1. Definició

a) Abarca les àrees urbanes destinades a activitats relacionades amb el turisme, la restauració, activitats lúdiques i dotacions culturals, així com habitatge assistit, totes elles de **titularitat privada** (no inclou les àrees de titularitat pública, que queden adscrites al sistema d'equipaments, d'habitatge de dotació pública). Correspon a edificacions que es col·loquen aïllades a la parcel·la.

b) Es diferencien les següents subzones:

Subzona 8a: Hotel·ler.

Subzona 8b: Allotjament col·lectiu, habitatge assistit (residència de joves i de gent gran), servei turístic i de restauració, dotació cultural (fundació privada, centre d'investigacions, centre espiritual privat) Dotacions lúdiques, recreatives (cinema, pista de bitlles, centres lúdico-esportius, balnearis,...) i hotel·ler.

2. Tipus d'ordenació: correspon el tipus segons edificació aïllada

3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació

	8a	8b
<b>Parcel·la mínima</b>	existent (s'admet l'agrupació)	existent (s'admet l'agrupació)
<b>Façana mínima</b>	existent	existent
<b>Edificabilitat màxima</b>	1,50 m <sup>2</sup> st /m <sup>2</sup> s	0,6 m <sup>2</sup> st /m <sup>2</sup> s*
<b>Ocupació màxima</b>	50%	40%
<b>Separacions a lindars</b>	3m	3m
<b>Separacions a carrer</b>	6m	6m
<b>Núm. plantes</b>	PB+3PP	PB+1PP
<b>Alçada màxima</b>	14,00m	8,00m
<b>Planta soterrani ocupació</b>	100%	100%

\*Complementàriament a aquesta edificabilitat, a les parcel·les qualificades com a 8b que continguin una edificació catalogada es permet una ampliació d'aquesta que no superi el sostre equivalent a 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de la unitat de zona.

#### 4. Construccions auxiliars:

- a) S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, sempre que no superin el 5% d'ocupació, amb un màxim de 50m<sup>2</sup> de sostre. Aquesta superfície computarà a efectes d'ocupació màxima i edificabilitat.
- b) Es podran situar a la franja de separació als límits de parcel·la,
- c) La seva alçada màxima és de 5m., però en cas d'estacions transformadores d'electricitat es podrà arribar als 6m si la instal·lació ho requereix.

A les edificacions necessàries pels serveis de companyies subministradores no els resulten aplicables les condicions mínimes previstes en els apartats anteriors a les que se subjecta la possibilitat d'implantar edificacions auxiliars.

#### 5. Condicions d'ús:

Són permesos els següents usos:

- Residencial
- Hoteler
- Comercial petit.
- Oficines i serveis
- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Recreatiu cultural, social i de restauració.
- Esportiu, excepte hípica i similars
- Religios

#### 6. Aparcament

La dotació mínima serà l'establerta segons la regulació general d'aquest POUM. Previsió de garatge i aparcament als edificis.

### **Article 131. Zona de verd privat (Clau Vp)**

#### 1. Definició

Abarca aquells terrenys inserits al teixit urbà, de titularitat privada, que han de ésser preservats de l'edificació. S'inclouen jardins privats, comunitaris.

#### 2. Edificabilitat i condicions de l'edificació

- a) A la zona Vp no es permet cap tipus d'edificació.
- b) Els terrenys qualificats com a Vp no computen a efectes d'ocupació, edificabilitat, volumetria, així com per la resta de paràmetres referits a l'edificació, a excepció de Can Nicolau de Dalt, pel que fa a la parcel·la mínima.

#### 3. Condicions d'ús

L'ús principal és espai lliure. S'admet l'ús d'aparcament a l'aire lliure.

### CAPÍTOL III - ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ

#### SECCIÓ 1a - DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 132. Àmbits de planejament i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

1. Per a la regulació del sòl urbà, aquest POUM delimita polígons d'actuació i àmbits per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana i les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament de cada un d'aquests àmbits es recullen en els articles següents.  
Les determinacions sobre sistemes establertes per a cada un dels sectors sotmesos a planejament derivat podran ser ajustades i precisades en el corresponent instrument de desenvolupament, excepte aquells sistemes la ubicació dels quals es preveu com a vinculant.
2. L'ordenació continguda en aquest POUM per als polígons d'actuació en sòl urbà és vinculant.
3. La delimitació dels diferents àmbits de planejament i polígons d'actuació s'ha grafiat sobre els plànols d'ordenació, així com a les fitxes que s'inclouen a l'annex 1 d'aquestes Normes.
4. En la fitxa de cada un dels àmbits, es determinen les càrregues i obligacions dels propietaris, sens perjudici de l'aplicació de les determinacions de la legislació urbanística i les establertes amb caràcter general en aquest POUM

#### SECCIÓ 2a - SECTORS DE MILLORA URBANA

##### Article 133. Definició i característiques dels sectors de millora urbana definits pel Pla

1. El POUM defineix els següents sectors, a desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana:  
ARI-SMU 02 – Bodegues  
ARI-SMU 03 – Fàbrica de Marbres  
ARI-SMU 04 – Carrer Estació  
ARI-SMU 05 – Cementiri
2. Els Plans de Millora Urbana que s'hauran d'aprovar en desenvolupament dels sectors de millora urbana delimitats per aquest POUM hauran de respectar les condicions que s'estableixen en les fitxes normatives corresponents a cada un dels àmbits i que s'incorporen en la present normativa.

#### SECCIÓ 3a - POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

##### Article 134. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà no inclòs en àmbits o sectors sotmesos a planejament derivat, l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es durà a terme per polígons d'actuació urbanística complets, definits pel propi POUM, que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació. Altrament, en els supòsits en què els terrenys no estiguin inclosos en 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.
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
  - a) que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.



- b) que quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
  - c) que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística comporta, d'acord amb aquestes normes el compliment de les determinacions concretes previstes pel sòl que els integren i els deures previstos en l'indicat precepte i la resta de disposicions del POUM aplicables.
  4. 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.

**Article 135. Definició i característiques dels polígons d'actuació delimitats pel Pla.**

1. Aquest POUM delimita en sòl urbà els següents polígons d'actuació:

- ARI - PAU 01** "Illa Ajuntament"
- PAU 01** "Cinemàtica"
- PAU 02** "Balcó de l'ermita"
- PAU 03** "Forja"
- PAU 04** "Can Margarit"
- PAU 05** "Can Pedrerol de Baix"
- PAU 06** "Can Costa"
- PAU 07** "Ca n'Oliveró"
- PAU 08** "Can Santeugini"
- PAU 09** "Ca n'Esteper"
- PAU 10** "Farigola"
- PAU 11** "Polígon de Sant Vicenç", **en sòl urbà consolidat.**

2. Les determinacions concretes dels sòls que integren els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM, així com les determinacions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús es contenen en les fitxes normatives de cada polígon que s'incorporen en l'annex a la present normativa.



## TÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 136. Definició del sòl urbanitzable**

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 l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit en la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest POUM.

#### **Article 137. Categories de sòl urbanitzable**

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió
- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

#### **Article 138. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els sectors de sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. Aquest Pla especifica en el capítol II d'aquest Títol les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable que contempla.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les. En tot cas, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, sempre i quan la destinació no es prevegi en aquest POUM com a vinculant, mantenint però que:
  - a) La superfície de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats per a cada un dels sectors en la present normativa.
  - b) El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats a la legislació urbanística vigent.

#### **Article 139. Règim del sòl urbanitzable**

1. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen, junt amb les càrregues previstes específicament per a cada un dels sectors en la present normativa, els següents deures:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament
  - b) Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics.
  - c) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització —sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia

elèctrica, de distribució de gas — i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

- d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposi justificadament aquest Pla o, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal o la normativa urbanística vigent.
  - g) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.  
Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
  - h) 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 al respecte, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui d'adequada.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic 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. En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

## CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

### Article 140. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (SURd)

Aquest POUM delimita dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, que son els següents:

- SURd 01 Sector Can Galí ..... industrial
- SURd 02 Can Nicolau de Dalt ..... Residencial d'habitatge.

Per als indicats sectors, el present POUM precisa les determinacions concretes dels sòls que l'integren, les quals, excepte pel que fa a aquells sistemes urbanístics la ubicació dels quals es preveu en la present normativa com a vinculant, podran ser precisades i ajustades en el desenvolupament del corresponent Pla Parcial Urbanístic.

Les seves característiques i condicions s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 2 d'aquestes Normes).

**Article 141. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat (SURnd)**

1. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat establerts per aquest Pla, i els seus usos principal són els següents:
  - SURnd 01 Sector Guineua nord .....Residencial d'habitatge
  - SURnd 02 Sector Guineua sud..... Residencial d'habitatge
  - SURnd 03 Can Flavià de les Illes.....Usos hotelers i d'estació de serveis
2. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial Urbanístic de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel Sòl Urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes normes i a la legislació urbanística vigent.

Les característiques i condicions de cada sector s'indiquen a la fitxa corresponent (annex 2 d'aquestes Normes).

## TÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 142. Definició del sòl no urbanitzable**

Aquest POUM classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals, paisatgístics o ambientals o be pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o del planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.

#### **Article 143. Zones en sòl no urbanitzable**

1. Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en dues zones, la regulació detallada de cadascuna de les quals s'estableix en el Capítol II d'aquest Títol.
2. Les zones en sòl no urbanitzable previstes en aquest POUM són:
  - Zona de sòl agrícola de valor (clau 21), dins d'aquesta zona es distingeix una subzona (clau 21L), que reconeix les característiques del sòl agrícola a la llera del riu Llobregat, i una altra (clau 21 J), que regula l'ús de centre de jardineria.
  - Zona de sòl forestal de valor (clau 22)

#### **Article 144. Divisió, segregació i agrupació de finques**

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable, no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal.  
  
Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
2. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu segons el Decret 169/1983 sobre unitats mínimes de conreu (1Ha per regadiu i 3Ha per secà), o segons la normativa sectorial que el pugui substituir o de producció forestal, segons Decret 35/1990 sobre unitats mínimes forestals (25 ha). S'exceptuen:
  - Les parcel·les amb una dimensió igual menor a la unitat mínima de conreu o de producció forestal si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris dels terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca.
  - Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada en el punt anterior.
3. Es prohibeixen de manera específica les divisions o segregacions de terrenys en els següents supòsits:
  - Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats a l'apartat anterior.
  - Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny referides a les construccions en el sòl no urbanitzable.
  - Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.

4. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
5. Les divisions i segregacions de finques en sòl no urbanitzable resten també sotmeses a llicència municipal, sens perjudici el que disposa la legislació agrària o forestal.
6. Es permet l'agrupació de les finques actuals.
7. La superfície de terreny necessària per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic, podrà ser objecte de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de la finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

#### **Article 145. Conservació i tancament de les finques**

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament netejades amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigida per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.
2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà de complir els requisits previstos per a cada zona.
3. Tancat de les finques:
  - a) Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar en la petició de la llicència.
  - b) Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
  - c) L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral haurà de valorar la idoneïtat de que la mateixa es construeixi en pedra seca o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 cm. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
  - d) Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.
  - e) Les finques rústiques podran ser tancades amb filat metàl·lic, fins a una alçada d'1,80 metres, sempre que no comporti una divisió física de la finca en contra de la unitat mínima de conreu.
  - f) El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramut ample, perseguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
  - g) Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
  - h) Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article.

#### **Article 146. Protecció del paisatge**

1. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable, haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça, garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus existents.
2. No es permet, en sòl no urbanitzable, la col·locació de cartells i tanques de publicitat o anàlogues.



### **Article 147. Règim general de les obres i usos en sòl no urbanitzable**

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat, i a gaudir-ne i disposar-ne de conformitat amb la naturalesa rústica dels terrenys, i l'han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableixin les lleis i el planejament.
2. En els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable, únicament es podran autoritzar, i per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística vigent, les edificacions, instal·lacions i els usos establerts en l'article 47 de l' DL 1/2005 quan aquests estiguin permesos expressament per aquestes Normes, sens perjudici de les actuacions específiques per activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
3. En tot cas, l'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració funcional respectuosa amb el medi i una adequació paisatgística amb l'entorn on s'ubiqui. En aquest sentit, qualsevol actuació en sòl no urbanitzable requerirà d'un estudi paisatgístic i un informe justificatiu de la necessitat de l'actuació i de l'adequació ambiental de la mateixa i serà sempre preceptiva la realització d'estudis sobre la captació d'aigua potable, tractament d'aigües residuals i residus, cursos hídrics i accessos, tot tenint en compte els camins rurals presents, la flora i la fauna.
4. No està permesa en cap de les zones de sòl no urbanitzable ni la ubicació ni la construcció de nous habitatges, excepte en aquelles masies i cases rurals existents incloses al catàleg (regulades en el títol VIII del present POUM).
5. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals o que no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat i quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb les regles establertes en la Disposició Transitòria Sisena del RLU.
6. Les altres construccions preexistents en sòl no urbanitzable, no admeses per la Llei d'Urbanisme, quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb l'establert en la Disposició Transitòria Setena del RLU.

## **CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 148. Zona agrícola de valor (clau 21)**

#### 1. Definició

Aquesta zona comprèn aquells terrenys aptes per a l'explotació agrícola, que es volen protegir pel seu valor agrícola, productiu, paisatgístic o ecològic.

#### 2. Edificació

2.1. S'admeten les construccions i les instal·lacions agropecuàries, d'acord amb els requisits i paràmetres regulats en el present article. En el cas que els projectes de construccions i instal·lacions agropecuàries superin els límits establerts per aquestes normes, se sotmetran al procediment regulat en l'article 48 del DL1/2005.

2.2. Es consideraran construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera, com ara pallisses, coberts, magatzems, dipòsits, hivernacles, granges i similars. En aquest sentit les construccions i instal·lacions agropecuàries poden ser:

a) *Agrícoles*, que comprenen els següents tipus:

- Pallisses o petits coberts destinats a guardar les eines del camp.

- Grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions (dipòsits, , etc.).



- b) Hivernacles: d'acord amb l'ordre 25 d'octubre de 1988, del DARP, s'entén con hivernacle, tota mena d'estructura erigida amb finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar de qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació.

No seran considerats com a edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària superior a un metre. En cas que no siguin desmuntables, aquests seran considerats com a grans coberts.

Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat.

Ubicació: No podran situar-se en indrets que afectin la connectivitat o en espais ocupats per comunitats forestals, ni en indrets amb pendents superiors al 10%.

- c) Ramaderes, que comprenen les granges i albergs d'animals.

### 2.3. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions agrícoles.

- a) Per tal d'autoritzar una construcció o instal·lació agrícola s'exigirà:

- Que l'explotació agrícola sigui efectiva i real.
- Que la construcció o instal·lació sigui necessària a l'explotació.

- b) Per tal d'autoritzar la construcció de pallisses o petits coberts destinats a guardar eines del camp, s'hauran de complimentar els següents paràmetres:

- La superfície mínima de la finca serà d'una hectàrea.
- La superfície edificable no superarà els 10 metres quadrats.
- La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar.
- L'alçada màxima serà de 3 metres.
- Se separaran un mínim de 10 metres de les finques veïnes i 15 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
- Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
- Com a requisits formals, caldrà acompanyar a la petició de llicència una memòria i croquis justificatius d'aquests requisits.
- Si hi hagués una altra pallissa, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.

- c) Per tal d'autoritzar la construcció de grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i de la resta d'instal·lacions agrícoles, s'hauran de complimentar els següents paràmetres:

- La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu.
- La superfície edificable haurà de ser adequada i proporcional amb la naturalesa, extensió i ús de la finca.
- La construcció serà aïllada, de planta baixa, i l'espai interior no es podrà compartimentar, llevat que s'hagi de sectoritzar per qüestions justificades de caràcter tècnic o de seguretat.
- L'alçada màxima serà de 4 metres, si bé excepcionalment, per raons justificades de caràcter tècnic, vinculades a la funcionalitat de la instal·lació, podrà assolir una alçada superior.
- Se separaran un mínim de 15 metres de les finques veïnes i 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca.
- Els components de l'edificació s'integraran en l'entorn natural.
- Com a requisits formals, caldrà acompanyar un projecte redactat per tècnic competent, degudament visat, justificatiu d'aquests requisits.
- Si hi hagués una altra edificació, podrà ampliar-se fins a la superfície total admesa.



4166

- d) Per tal d'autoritzar la construcció d'hivernacles s'hauran de complir els següents paràmetres:

	21	21L
	Agrícola de valor	Agrícola de valor Llobregat
<b>parcel·la mínima</b>	Unitat mínima de conreu	Unitat mínima de conreu
<b>ocupació màxima</b>	50%	50%
<b>superfície màxima ocupada per finca</b>	1.000 m <sup>2</sup> s	3.000 m <sup>2</sup> s
<b>separacions a límits parcel·la</b>	5 m	5 m
<b>separacions a camins</b>	10 m	10 m

2.4. Requisits bàsics i essencials per a edificar construccions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes:

- Hauran d'obtenir la llicència d'activitats conforme el que estableix la Llei i Reglament d'intervenció integral de l'administració ambiental i les ordenances municipals, amb subjecció al règim d'usos que estableixen les normes.
- S'hauran d'instal·lar preferentment sobre terrenys d'escàs valor agrícola, i a una distància mínima de 500 metres del sòl urbà, del sòl urbanitzable i de qualsevol nucli de població, sens perjudici de les distàncies entre granges que estableixi la legislació sanitària en matèria ramadera.
- La superfície mínima de la finca serà la unitat mínima de conreu, no essent aquesta inferior a 1'5 Has, en una única extensió.
- Les construccions seran de planta baixa, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50m, i el sostre edificable màxim de 1.500 m<sup>2</sup>st.
- Els paraments exteriors tindran un tractament de façana, seran de colors clars de la gamma terrosa i no s'admetrà com a acabament final l'obra de totxana vista. Es plantaran arbres del lloc situats en renglera paral·lelament a les façanes vistes.
- Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals i d'eliminació de residus.
- Se separaran un mínim de 15 metres de les finques veïnes i 20 metres, a comptar de l'aresta exterior de la calçada, del camí públic d'accés a la finca, i 50 metres de les carreteres.

2.5. Les edificacions existents destinades a ús agropecuari es podran conservar, però l'augment de volum estarà condicionat al compliment de les condicions indicades als epígrafs anteriors del present precepte.

### 3. Usos

- Són usos principals d'aquesta zona l'agrícola i el ramader. No s'admetran noves edificacions destinades a usos diferents dels principals.
- Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, residencial col·lectiu, hotel·ler (no admetent en cap cas l'ús hotel·ler en la modalitat d'aparthotel), educatiu, recreatiu cultural i social, recreatiu de restauració, esportiu, d'acord amb les fitxes del catàleg de masies i cases rurals.



Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura).

També són usos condicionats els usos industrials de categoria 1a i 2a, de caràcter artesanal i vinculats a la transformació de matèries primeres del camp i productes derivats, com per exemple el vi, el formatge, la mel, l'oli, les flors, la fruita, la mermelada, etc., sempre que es produeixin en la pròpia unitat d'explotació agrícola o ramadera i que les construccions que hi estan vinculades formin part d'aquesta unitat d'explotació.

Els usos condicionats que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que s'acullen a l'art. 50.2 del DL1/2005 i en les condicions que estableixi el Catàleg o el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que l'ha de desenvolupar i la implantació d'aquests usos requerirà la redacció d'un Pla Especial urbanístic.

3.3 Ús de centre de jardineria. Únicament s'admet aquest ús a la subzona 21j i sota la condició que a la finca es desenvolupi l'activitat de conreu o viver d'espècies vegetals. Les finques així qualificades resten regulades de la següent manera:

3.3.1. Condicions de l'edificació:

- Ocupació màxima equivalent al 10% de la superfície de la unitat de zona.
- Alçada màxima: 6m (pb)
- Separacions mínimes a límits de unitat de zona seran les marcades per als hivernacles a la zona 21.

3.3.2. El sostre i l'ocupació de les edificacions permeses comptabilitzaran al respecte d'allò establert a l'art. 148.2.3.d sobre grans coberts, magatzems i garatges agrícoles, i a l'art. 148.2.3.d sobre hivernacles.

3.3.3. S'haurà de preveure un mínim de 5 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup>st construïts. L'ocupació d'aquesta àrea i de les superfícies pavimentades destinades a accessos no superarà el 20% de la superfície de la parcel·la.

3.3.4. L'edificació i l'àrea d'accessos i d'aparcaments es situaran a la franja de terreny adjacent a la vialitat.

3.4 Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzen d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

Entre els usos prohibits s'inclouen els usos de càmping i caravaning i, l'ús d'aparthotel.

4. Modificació de la topografia

Els moviments de terres, que requeriran llicència municipal, hauran de respectar les següents limitacions i obligacions:

- No eliminar els marges de pedra existents o refer-los si s'escau. L'eliminació dels marges de pedra ha d'estar justificada per l'actuació de l'anivellació de la parcel·la.
- No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de terra, o reposar-la si cal moure les terres.
- No crear pendents superiors al 5%, que puguin provocar erosió del terreny.
- Plantar arbres autòctons als talussos resultants, per tal d'evitar l'erosió i millorar el paisatge.
- Tant en les actuacions de desmunt com de terraplenat, els talussos resultants tindran una alçada no superior a 1,5 metres. Si el talús es forma al peu o per sobre d'un marge, la suma dels dos elements (marge i talús) no superarà els 2,5 metres.



## **Article 149. Zona forestal de valor (clau 22)**

### **1. Definició**

Aquesta zona comprèn aquells terrenys poblats d'arbrat formant boscos o masses arbòries, que cal protegir per mantenir l'equilibri mediambiental al territori.

S'inclouen aquells terrenys poblats d'arbrat formant boscos o masses arbòries, que cal protegir per mantenir l'equilibri mediambiental al territori, així com aquelles àrees amb vegetació d'estrat arbustiu i herbaci, on els arbres no formen encara unes masses boscoses adultes i madures, degut al fet d'haver patit incendis forestals, i per a les quals, s'ha d'aplicar un tractament adient per a la gestió de la seva regeneració.

### **2. Edificació**

Només s'admeten aquelles edificacions destinades al manteniment del caràcter forestal de la zona. En cas d'existir edificacions catalogades, s'admetrà en aquestes els usos condicionats definits al punt següent.

### **3. Usos**

3.1. A aquesta zona, l'ús principal és el forestal. No s'admetran noves edificacions destinades a usos diferents del principal,

3.2. Són usos condicionats d'aquesta zona: Habitatge, residencial, hoteler (no admetent en cap cas l'ús hoteler en la modalitat d'aparthotel), educatiu, recreatiu cultural i social, de restauració, esportiu. Així mateix, es consideren compatibles els usos i activitats definits a la normativa reguladora dels equipaments per infants i joves (cases de colònies, albergs juvenils, escoles natura)

Els usos condicionats, que requereixen d'una edificació, només es poden ubicar quan existeixi a la finca una edificació inclosa al Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que s'acullen a l'art. 50.2 del DL1/2005 i en les condicions que estableixi el Catàleg o el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que l'ha de desenvolupar i la implantació d'aquests usos requerirà la redacció d'un Pla Especial urbanístic.

3.3. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

Entre els usos prohibits s'inclouen els usos de càmping i caravanning, l'ús d'aparthotel i les activitats extractives.

3.4 Amb l'objectiu de generar un coneixement de les zones de protecció forestal (flora, fauna, comunitats, fluxos, etc.), per protegir-les i gestionar-les correctament es tindran en compte aquelles actuacions (estudis, plans, ordenances, etc.) que preveu el Pla d'Acció Ambiental de Castellbisbal en aquest àmbit.

### **4. Modificació de la topografia**

Es prohibeix qualsevol modificació de la topografia actual excepte la necessària per l'arranjament dels camins rurals, per la millora de les lleres dels torrents i per evitar esllavissaments a les carreteres. Aquestes actuacions requeriran d'autorització municipal.

### **5. Deures de la propietat**

5.1. Els propietaris de finques incloses a aquesta zona són obligats a mantenir-les en les condicions establertes per la legislació en matèria d'incendis forestals, poden recabar l'ajut de l'Administració competent en la matèria.

5.2. Així mateix, i als efectes de complimentar l'objectiu de regeneració de les finques que requereixen de regeneració forestal, es podrà imposar als propietaris tots o algun dels següents deures:

- Aclarida de masses joves de pi blanc
- Selecció de rebrots d'arboç i d'alzina
- Neteja de l'estrat arbustiu entorn el càdec
- Neteja de l'estat arbustiu en general



## TÍTOL VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES I FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

### CAPÍTOL I - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL

#### **Article 150. Béns a protegir**

1. Aquest Pla incorpora i integra a nivell urbanístic els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic i mediambiental, per tal de regular la seva conservació i revalorització en relació a l'ordenació proposada.
2. L'objecte de la protecció s'estructura en els següents apartats
  - Catàleg de béns a protegir:
    - A. Edificis en sòl urbà
    - B. Edificis en sòl rústic
    - C. Paratges i elements naturals
    - D. Àrees d'interès arqueològic i geològic
3. Tots aquests elements i les seves característiques i situació s'indiquen en el Catàleg que integra el present POUM.
4. L'Administració vetllarà pel manteniment per part dels propietaris del bon estat dels elements inclosos al Catàleg, potenciant la seva restauració i permetent la seva reconstrucció en cas de desaparició parcial o total.
5. Sens perjudici del Pla Especial de protecció del patrimoni que desenvoluparà el catàleg i mentre no s'aprovi el mateix, en relació amb els elements del patrimoni cultural catalogats s'hauran de respectar les següents normes de protecció.

#### A) Edificis i elements en sòl urbà

1. S'inclouen a aquesta protecció aquells edificis que, formant part de la trama urbana, conserven encara elements històrics i arquitectònics d'interès que els fan mereixedors de protecció.
2. Només s'admeten les obres de conservació, restauració i rehabilitació. En cas que les indicades obres comportin increment de volum o modificació de la façana, es respectaran les següents condicions:
  - a) No superar les condicions d'edificació de la zona urbanística corresponent.
  - b) Respectar els elements d'interès indicats a la fitxa o que es puguin descobrir.
  - c) Presentar, prèviament a la llicència, un avantprojecte que defineixi les obres que es volen realitzar, incorporant plànols de l'estat actual, fotografies i imatge resultant, indicant els materials a usar. Aquest avantprojecte constarà de la següent documentació, independentment del corresponent projecte tècnic amb el contingut contemplat en l'article 38 de les presents normes urbanístiques:
    - Aixecament planimètric complet de l'edificació amb plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
    - Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.



- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
  - d) Els elements a protegir o conservar es podran col·locar de nou per tal de millorar el resultat funcional de les obres
3. Només s'admeten els usos indicats a la zona urbanística corresponent, (en cas que a la fitxa corresponent a l'element es contemplin altres usos.)

B) Edificis i elements en sòl rústic

S'inclouen en aquesta protecció aquelles edificacions dignes de ser protegides, però que no tenen un ús original agrícola i residencial, o bé que resten en runes. El Catàleg podrà ser modificat per l'Ajuntament de tal manera que aquelles edificacions que actualment estan en runes puguin ser incloses dins el Catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació previ informe tècnic municipal.

C) Paratges i elements naturals

1. S'inclouen en aquesta protecció aquells paratges que presenten especials característiques pel que fa a la morfologia, l'arbrat i els elements naturals.
2. Pel que fa a la seva protecció, caldrà redactar projectes específics que, atenent a les característiques de cada element, resolguin com a mínim els següents aspectes:
  - Accessos
  - Massa arbòria, vegetació i flora.
  - Aigua
  - Fauna
  - Sòls
  - Elements construïts d'interès històric.

D) Àrees d'interès arqueològic

1. Es objecte d'aquesta protecció la conservació i, en el seu cas, rehabilitació dels elements d'interès arqueològic existents al terme municipal.
2. Qualsevol intervenció en aquests elements requerirà l'informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat, per a ser autoritzada
3. En el cas de les àrees i jaciments d'interès arqueològic i paleontològic cal contemplar els següents aspectes:
  - En el cas de jaciments arqueològics NO delimitats i de les àrees d'expectativa arqueològica s'ha de preveure que, fins la seva delimitació, precisen d'un entorn de protecció ampli (raonat a partir de les troballes superficials o de la informació de que es disposa o superfície amb un radi de 100 metres des del centre de la troballa que dóna lloc a l'àrea d'expectativa arqueològica o al jaciment, superfície que s'hauria d'adaptar al parcel·lari.
  - Com a mesura protectora per tal de protegir possibles jaciments no documentats ni coneguts s'ha d'establir que la documentació del planejament derivat haurà de contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica del seu àmbit.
  - No es pot planificar cap actuació que afecti el subsòl en aquells punts on hi hagi un jaciment arqueològic.
  - Tots els béns que formen part del Patrimoni cultural han de quedar representats en un plànol, a una escala mínima d'1:5.000, on s'han de veure els límits del bé o l'entorn de protecció si s'escau i on s'ha d'especificar el nivell de protecció.



4. Es complirà la legislació vigent sobre patrimoni:
- Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
  - Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
5. Els elements considerats com a BCIN i BCIL compliran els articles 33, 34, 35 i 36 de la Llei de Patrimoni Cultural, així com els deures fixats als articles 21 i 25.
6. En les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg, l'òrgan competent per autoritzar les obres és:
- a) Béns culturals d'interès nacional (BCIN).- Comissió territorial del patrimoni cultural de Barcelona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.
  - b) Béns culturals d'interès local (BCIL).- Ajuntament de Castellbisbal.  
Correspon a la Comissió territorial del patrimoni cultural de Barcelona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.  
La Comissió territorial del patrimoni cultural de Barcelona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'article 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
  - c) Béns de protecció urbanística (BPU).- Ajuntament de Castellbisbal
  - d) Patrimoni arqueològic.- Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya. Àrea de coneixement i recerca.
7. La preservació del catàleg preval sobre la normativa urbanística fixada pel propi POUM fins que es despleguin els Plans especials del patrimoni històric-arquitectònic corresponents.

**Article 150 bis. Catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació**

1. S'inclouen en aquesta protecció aquelles edificacions originalment destinades a residència relacionada amb l'agricultura, que presenten condicions històriques, arquitectòniques i paisatgístiques que les fan dignes de ser conservades.
2. Les fitxes descriptives que conté el catàleg tenen la consideració d'inventari de les edificacions existents en aquest tipus de sòl i serà un pla especial el que regularà els paràmetres de la rehabilitació o reconstrucció de les edificacions. Aquest pla especial pot possibilitar, si escau, per les característiques de l'edificació, i a l'objecte de permetre una adequada conservació, fins a un increment màxim del 20% del volum existent. Tot això sense perjudici què, d'acord amb la normativa urbanística i mentre no hi hagi el pla especial referit, els particulars puguin promoure plans especials amb les esmentades finalitats referits a les edificacions en sòl no urbanitzable incloses a aquest catàleg.
3. Els usos permesos als elements inclosos a aquest Catàleg són els definits com a tals a l'article 47 de la LUC i 47 i 48 del seu Reglament. En cas que a les fitxes individuals es contemplin altres usos possibles, no contemplats als articles esmentats, s'hauran d'entendre com a condicionats i complementaris dels usos permesos
4. Els diferents Plans Especials podran marcar un radi de protecció respecte l'element atenent a les característiques a protegir i respecte dels possibles impactes visuals.

## CAPÍTOL II - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

### **Article 151. Condicions de protecció ambiental en sòl no urbanitzable**

- 1.- Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari redactar els informes ambientals necessaris segons la legislació sectorial.
- 2.- Per a la redacció de plans i programes derivats d'aquest POUM, s'acomplirà la normativa vigent relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

### **Article 152. Condicions de protecció ambiental en el sòl urbanitzable.**

- 1.- Sens perjudici de les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbana Municipal i de les previsions de la normativa vigent quant al contingut dels plans parcials, cal indicar que, addicionalment, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:
  - Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
  - Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de la llei vigent reguladora dels residus.
  - Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions.
  - Així mateix, el planejament parcial haurà d'incorporar una avaluació de la seva potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.
- 2.- Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminants atmosfèrics (principalment PST) estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar, quan es pretenguin ubicar al polígons industrials.
- 3.- Els plans parcials que desenvolupin el sòl urbanitzable hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis i en aquells punts amb elevada fragilitat visual, caldrà que vagin acompanyats d'un informe paisatgístic que justifiqui que s'opta per aquell projecte amb el menor impacte visual possible.

### **Article 153. Regulació de les emissions a l'atmosfera.**

- 1.- Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

### **Article 154. Regulacions referides als sorolls i vibracions.**

- 1.- En sòls qualificats com agrícoles de valor (clau 21) en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida tota activitat que a 100 metres de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 45 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).



- 2.- En sòls qualificats com forestals (clau 22) o com parc territorial (P2 i P22) en aquest POUM, i dins de SNU, queda prohibida tota activitat que a 100 metres de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 42 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
- 3.- Les noves infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl no urbanitzable, hauran d'incorporar mesures per evitar la contaminació acústica, del tipus pantalles acústiques i paviments sonoreductors.

**Article 155. Aigües residuals.**

- 1.- Sens detriment d'una normativa sectorial superior aprovada amb posterioritat al present POUM que sigui contrària a aquest article, els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.
- 2.- Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
- 3.- Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi), quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament l'Agència catalana de l'aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.
- 4.- És prohibit abocar aigües residuals no pluvials o qualsevol altre tipus de residu a les lleres dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs).
- 5.- Caldrà que els masos i altres edificacions disseminades en SNU assegurin l'eliminació de les aigües residuals amb sistemes de depuració adequats (connexions a la xarxa si és possible, sistemes biològics, o decantadors que generin un afluent que acompleixi la legislació vigent).
- 6.- Per a la instal·lació d'activitats potencialment contaminants caldrà que l'ajuntament aprovi el sistema de depuració o tractament previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
- 7.- Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que no es contaminin el medi.
- 8.- Totes les intervencions que es desenvolupin al voltant de torrents o rieres hauran de subjectar-se al compliment dels "Criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic", aprovats per Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, el 28 de juny de 2001.

**Article 156. Residus.**

- 1.- Es prohibeix l'abandonament de residus, el seu dipòsit o emmagatzemant sense la corresponent autorització.

**Article 157. Residus agraris i ramaders.**

- 1.- Les explotacions ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de residus agraris
- 2.- Es prohibeix l'aplicació de purins, provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, en el sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i mai en les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.

- 3.- No poden ser base agrícola per l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.

#### **Article 158. Agroquímics.**

És prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

#### **Article 159. Enderrocs i altres residus de construcció.**

- 1.- La sol·licitud de llicència per a obres d'enderrocament, excavació i obres noves inclourà un document que indiqui el volum i els tipus de residus que generaran; en aquest document s'especificaran les operacions de destriament o recollida selectiva i els receptors que gestionaran aquests residus. En tot cas, es prioritzarà el reciclatge o la reutilització a la mateixa obra.
- 2.- La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions de la llei vigent i les ordenances municipals.

#### **Article 160. Infraestructures de tractament de residus.**

- 1.- La gestió dels residus es durà a terme complint la normativa vigent i les ordenances municipals.
- 2.- Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de residus hauran d'obtenir una llicència municipal d'activitat. L'ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte el reciclatge o la reutilització dels materials residuals.
- 3.- Es prohibeixen els abocaments en zones no determinades per aquest ús.
- 4.- Per a la instal·lació de plantes de tractament de residus caldrà elaborar un pla especial urbanístic que haurà de considerar, entre d'altres qüestions tècniques (com l'eliminació d'olors, sorolls, etc.), l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí dels residus tractats.

#### **Article 161. Protecció dels sòls.**

- 1.- Fora dels àmbits on la present normativa en Sòl No Urbanitzable permeti construccions, seran prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl.
- 2.- En el cas que calgui realitzar moviments de terra, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
- 3.- Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixen les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
- 4.- El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.

#### **Article 162. Condicions per a la protecció de la biodiversitat.**

- 1.- Protecció de la flora i la fauna autòctones i dels hàbitats naturals
  - 1.1. Serà necessari el seguiment de la Directiva Europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals. En concret, es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el catàleg com a prioritaris o d'especial interès.
  - 1.2. Els enjardinaments públics hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies del lloc, i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.



4175

## 2.- Permeabilitat biològica

Qualsevol actuació que suposi una barrera a la permeabilitat biològica, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció o be amb els tancaments de propietats, de conreus o similars que caldrà que tinguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

## 3.- Manteniment de tanques vegetals

3.1. Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat, per tant es mantindrà sempre que sigui possible la vegetació natural que hi apareix espontàniament.

Quan els marges hagin de ser afectats per obres de millora de les infraestructures caldrà que es justifiqui per tal d'obtenir la llicència municipal.

3.2. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti a la productivitat del conreu.

## **Article 163. Protecció del paisatge.**

### 1.- Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1.1. Es prioritzarà la instal·lació de noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia en els corredors que ja existeixen per les línies actuals. En qualsevol cas, s'evitaran els indrets que tinguin alguna protecció especial (com ara hàbitat d'interès prioritari) o que puguin perjudicar la qualitat ambiental o paisatgística del municipi.

1.2. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents amb les aus.

### 2.- Adequació paisatgística de les edificacions

Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en SNU hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades, i en relació al seu àmbit visual.

### 3.- Protecció de feixes

3.1. La geometria de les feixes s'haurà de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges.

3.2. S'afavoriran les tasques de restauració de les feixes.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### Primera.

Serán d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.

### Segona.

L'Ajuntament formularà Ordenances reguladores de l'ús d'aparcament, del paisatge urbà i de protecció del medi ambient. Mentre no es produeixi l'aprovació d'aquestes Ordenances, són d'aplicació les determinacions establertes al respecte en aquest POUM.

### Tercera.

L'Ajuntament formularà un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Cultural. Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva d'aquest Pla especial, són d'aplicació les determinacions del present POUM, que tenen el caràcter de mínims que no poder ser alterats pel Pla Especial, sens perjudici de les mesures addicionals de protecció que per part del mateix es puguin establir.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Primera. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a continuació, les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. Queden en situació de fora d'ordenació i han de procedir al seu cessament tots els usos preexistents que resultin expressament prohibits per les determinacions d'aquest POUM i pel planejament derivat que s'aprovi amb posterioritat.
3. En aquests edificis i instal·lacions, no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. En qualsevol cas, les obres que s'hi autoritzin no comportaran augment del valor d'expropiació.
4. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, els canvis d'usos només es podran autoritzar de forma provisional, d'acord amb l'article 53 del DL 1/2005.
5. Els usos preexistents en les edificacions fora d'ordenació, es podran mantenir sempre i quan s'adaptin als usos admesos, categories i situacions que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.
6. Si l'edifici o instal·lació està fora d'ordenació per raó de resultar afectada per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no és inclosa a cap sector de planejament derivat ni a cap polígon d'actuació urbanística, tindrà la consideració de sòl urbà no consolidat (segons article 40.3 del R.U.), permetent-se únicament les obres que es regulen a la D.T. 2a.
7. Les edificacions existents entre la infraestructura ferroviària i la línia d'edificació seran regulades segons allò establert a l'article 16 de la Llei del sector ferroviari 39/2003, l'article 34 i següents del Reglament del sector ferroviari i disposicions concordants i l'article 99.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D 305/2006.

### **Segona. Edificis en situació de volum o ús disconforme**

Les edificacions que resultin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, sempre que no els correspongui la situació de fora d'ordenació, quedaran sotmeses al règim següent:

1. En cas que l'edifici sigui parcialment afectat com a vial:
  - A la part afectada només es permeten les reparacions segons la D.T. 1a.
  - A la part no afectada es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament, però no d'increment de volum i/o sostre.
  - En cas d'actuacions que comportin increment de volum i/o sostre, o de substitució de l'edificació, caldrà cedir prèviament la part afectada com a vial.
2. En cas que l'edificació o instal·lació superi el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:
  - Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre.
  - En cas que la part d'edifici que genera la disconformitat s'enderroqui i el volum i/o sostre resultant no superi el màxim permès, s'aplicarà la regulació de l'apartat següent.
3. En cas que l'edificació o instal·lació no superi el volum i/o sostre que el planejament permet a la parcel·la:
  - Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament.
  - A les zones urbanístiques d'ús principal habitatge, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment respecti els paràmetres de la zona i que no es superi el volum i/o sostre màxim permès.
  - A les zones urbanístiques d'ús principal industrial es distingeixen dues situacions:
    - En cas que la part de l'edificació o instal·lació que presenta disconformitat disposi de llicència municipal, es permet increment de volum i/o sostre sempre i quan l'increment s'adapti als paràmetres vigents, i que no es superi el màxim permès a la parcel·la.
    - En cas que la part d'edificació o instal·lació que presenta disconformitat no disposi de llicència municipal, caldrà enderrocar o retirar la part disconforme si es vol incrementar el volum i/o sostre, cas en el qual s'aplicaran les condicions indicades al paràgraf anterior.

### **Tercera.- Edificacions en sòl no urbanitzable**

Les edificacions i els usos contraris al planejament, en sòl no urbanitzable, i no susceptibles de ser legalitzades, es consideraran en règim de fora d'ordenació

### **Quarta.- Llicències de divisió en propietat horitzontal**

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM podran obtenir llicència de divisió de propietat horitzontal sempre i quan els habitatges resultants compleixin els paràmetres d'habitabilitat previstos en la normativa sectorial.

#### **Cinquena.- Adaptació a la normativa d'incendis i d'accessibilitat**

Els edificis construïts de conformitat amb una llicència urbanística anterior a l'aprovació inicial del POUM, per tal d'adaptar-se a la normativa d'incendis i accessibilitat podran localitzar els accessos i instal·lacions tècniques necessàries, sempre i quan no sigui possible la seva ubicació alternativa, ocupant part de la separació a terminals, amb el límit d'1 metre respecte les finques veïnes en el tipus d'ordenació aïllada, i complint les normes d'habitabilitat,

#### **Sisena.- Parcel·la mínima**

Aquelles parcel·les preexistents, que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM i que no compleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima establertes per a cada zona tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

#### **Setena.- Entitats urbanístiques col·laboradores de conservació**

1. D'acord amb el que preveu l'art. 44.1 g) de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005) i 68.7 del seu Reglament, les actuals entitats urbanístiques col·laboradores de conservació constituïdes per obligació imposada pel planejament general que es revisa mantindran la seva vigència fins a l'acabament del termini pel qual foren constituïdes o, en el cas de ser superior, pel màxim legalment admès. En aquest sentit l'obligació de conservar les obres d'urbanització dels propietaris inclosos en sectors de sòl urbanitzable establerta pel planejament que es revisa es manté en vigor.
2. Igualment, pel que fa als sectors de sòl urbanitzable del planejament que es revisa denominats St. Vicenç, Los Herreros i Ca n'Esteper, en els quals encara no ha estat constituïda l'entitat de conservació, serà obligació dels propietaris conservar les obres d'urbanització constituïdes en junta de conservació fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts, termini que serà el termini màxim legal.

#### **Vuitena.- Compatibilitat del creixement urbanístic amb la protecció front els riscos d'inundació**

En els sectors PAU 01 Cinemàtica, PAU 06 Can Costa, PAU 09 Ca n'Esteper, PAU 10 Farigola, SURd01 Can Galí, SURd 02 Can Nicolau de Dalt, SURnd 01 Sector Guineua nord, SURnd 02 Sector Guineua sud i el PEU 01 de recuperació del traçat de la Via Augusta, caldrà que el desenvolupament del corresponent planejament derivat es demostrï la compatibilitat del creixement urbanístic planificat d'acord amb allò establert a l'article 6 "Directriu de preservació front els riscos d'inundació" i la Disposició Transitòria primera "Aplicació de la directriu de protecció front als riscos d'inundació en el cas del planejament general no adaptat a la Llei d'Urbanisme" i Segona "Estudis d'inundabilitat en cas de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat" del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General d'Ordenació Urbana i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

S'exceptua d'aquesta derogació els següents instruments de planejament derivat, que mantenen la seva vigència:

Estudis de Detall clau 5:

Referència	Interessat	Direcció
94PD001	Manolo Garrido Roldan	pg. Santa Margarida, 3
94PD004	Dolores Cárceles Blanco	pg. Ullastrell, 4, parcel·la 114
94PD008	Teodoro Márquez Zazo	c. Freser, 17
94PD010	Joan Ollaria Montserrat	pg. Barranc, 2
94PD012	Gastón José Echepares Omedes	c. Toses, 9, parcel·la 403
94PD017	Francisco López Ávalos	c. Ebre, 24, parcel·la 827
95PD002	Francisco López Ávalos	c. Ebre, 24 xamfrà c. Francolí, 2
95PD005	Antonio Martínez Gómez	c. Freser, 69, parcel·la 950
95PD007	Ricardo Roca Pardo	ptge. Tenor Viñas, 11
96PD003	Modesto Sabate Barraja	c. Montjuïc, 83 i c. Rasos de Peguera, 18.
96PD005	Juan Moreno de la Rosa	c. Freser, 42
98PD001	Juan José Oliva López	c. Freser, 15
98PD007	Jesús Almodóvar Artiaga	c. Riutort, 34
99PA027	Enrique Mercader López	pg. Ntra. Sra. de Montserrat, 12
00PA021	Miguel Ángel Alonso Álvarez	parcel·la del carrer Ebre 30, xamfrà al carrer Onyar 2
01PA011	Octavio Hinarejos Saiz	carrer Terri número 1
01PA029	Josep Maria Viladot Gil	pg. de la Masia, 1-3
01PA032	Miguel Bartolomé Laguna	pg. del Torrent, 27
01PA035	Juan Carlos Molina Saiz	carrer Ebre, 24
03PA020	José González Salguero	pg. Ntra. Sra. Montserrat, 10
03PA023	Isidro Muset Padrós	Serra de Cavalls s/n
16/2004-PA	Jordi Sauquillo Paños	Bonaigua, 20
11/2004-PA	Javier Armando Raimondo Molina	pg Olesa, 18
12/2005-PA	Sergio Ibañez Trinchant	pg Nostra Senyora de Montserrat, 1-3
10/2006-PA	Sergio Ibañez Trinchant	pg Nostra Senyora de Montserrat, 1

Estudis de Detall:

98PD009	Estudi de Detall UE-1
00PA017	modificació Estudi de Detall UE-1
96PD004	Estudi de Detall UE-5
01PA036	modificació Estudi de Detall UE-5
04PA003	modificació Estudi de Detall UE-5



95PD003	Estudi de Detall UE-7
98PD008	modificació Estudi de Detall UE-7
94PD009	Estudi de Detall UE-8
95PD006	modificació Estudi de Detall UE-8
94PD002	Estudi de Detall UE-10
94PD007	Estudi de Detall UE-11
03PA024	Estudi de Detall UE-12
94PD016	Estudi de Detall UE-13
03PA025	Estudi de Detall de les parcel·les del passatge Clotilde Cerdà 3,5,7,9,11,13,12,10,8,6,4
22/2004-PA	Modificació Estudi de Detall de les parcel·les del passatge Clotilde Cerdà 3,5,7,9,11,13,12,10,8,6,4

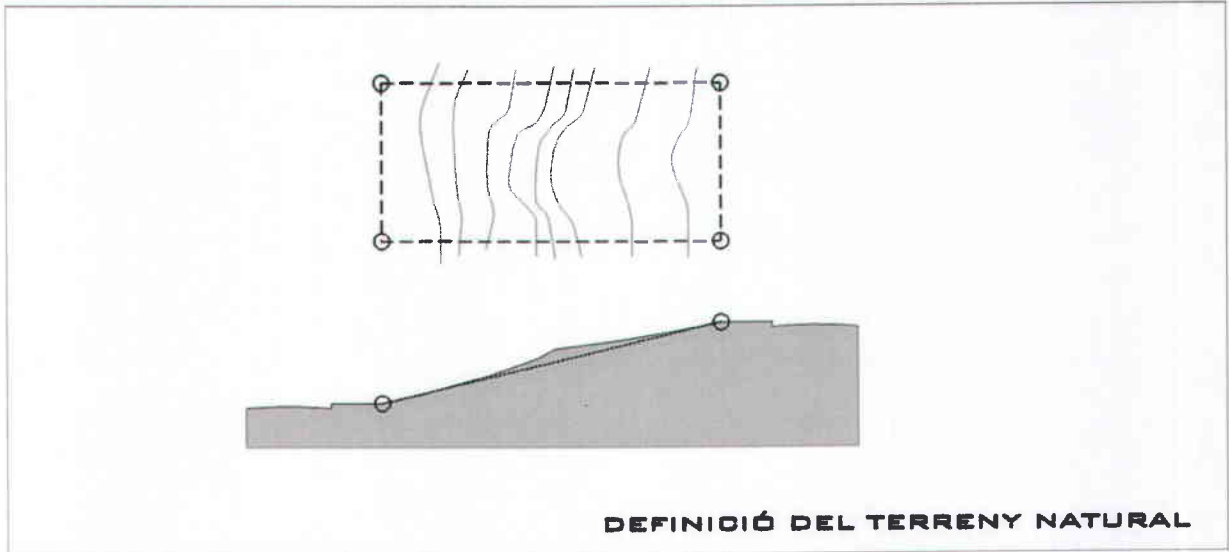
Plans Especials de Protecció del Patrimoni

94PE004	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Can Puig
96PE001	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Can Campanyà
97PE001	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Can Santeugini
00PA008	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Ca N'Oliveró
01PA004	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Can Canyadell
6/2005-PA	Pla Especial de protecció del patrimoni de la Masia de Can Ribot

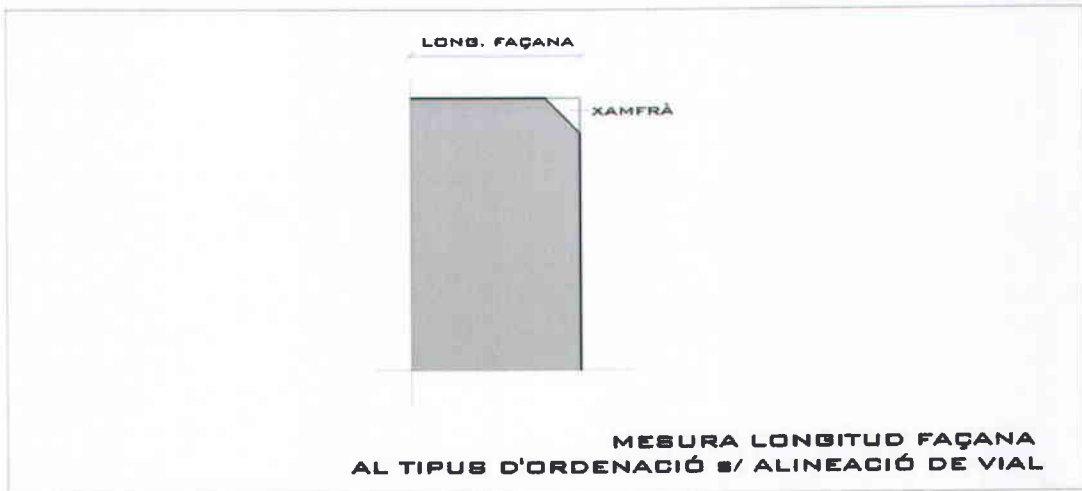
**ANNEX 1: CROQUIS EXPLICATIUS DE LA  
REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**



**1. REFERENTS A LA REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ:**



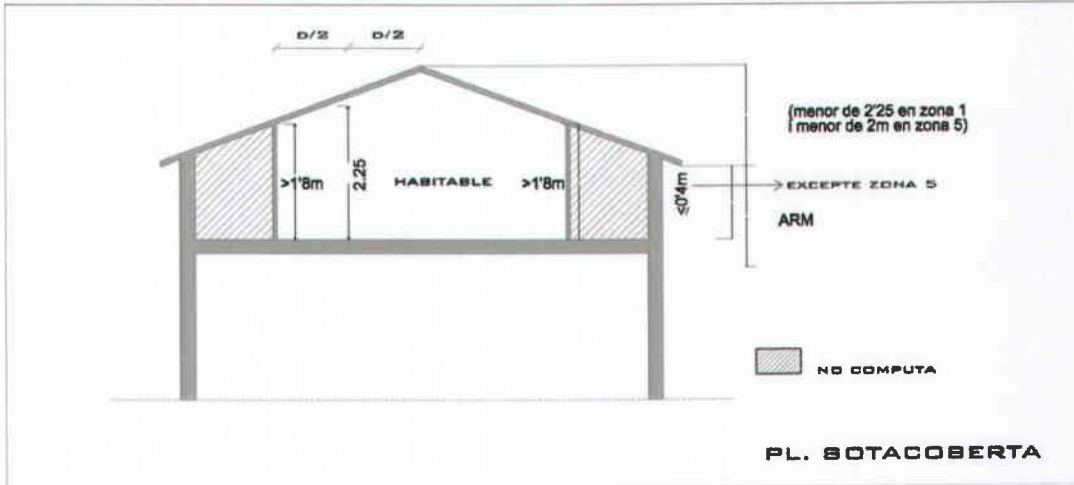
(article 81.1)



(article 86.3)

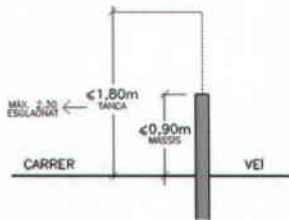
**2. REFERENTS A LA REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ RESIDENCIAL:**

**2a. GENERAL (articles 123, 124, 125, 126 i 127)**

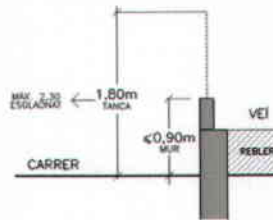


**Tanques i divisòries a carrer**

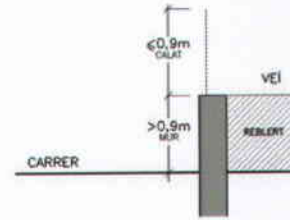
1. SITUACIÓ TIPUS



2. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ <math>\leq 0,9m</math>

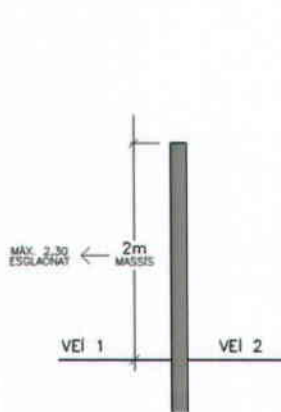


3. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ >math>0,9m</math>

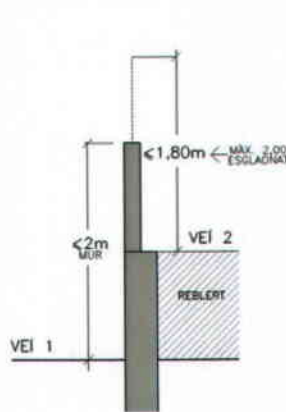


**Tanques i divisòries a veïns o termenals**

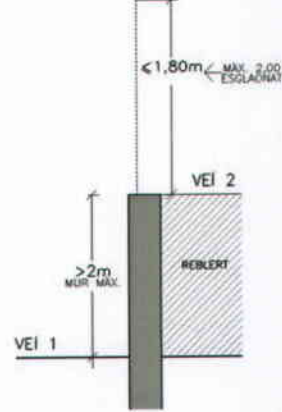
1. SITUACIÓ TIPUS

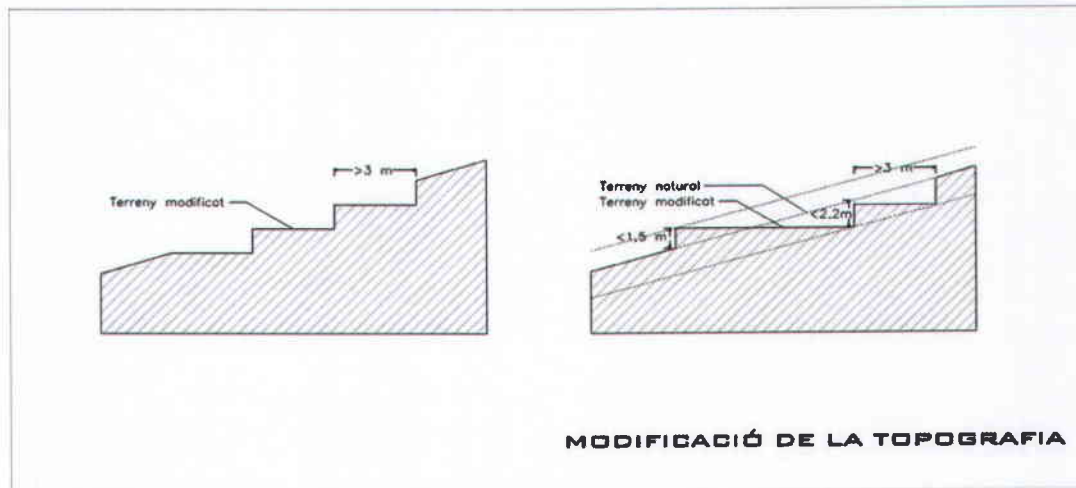
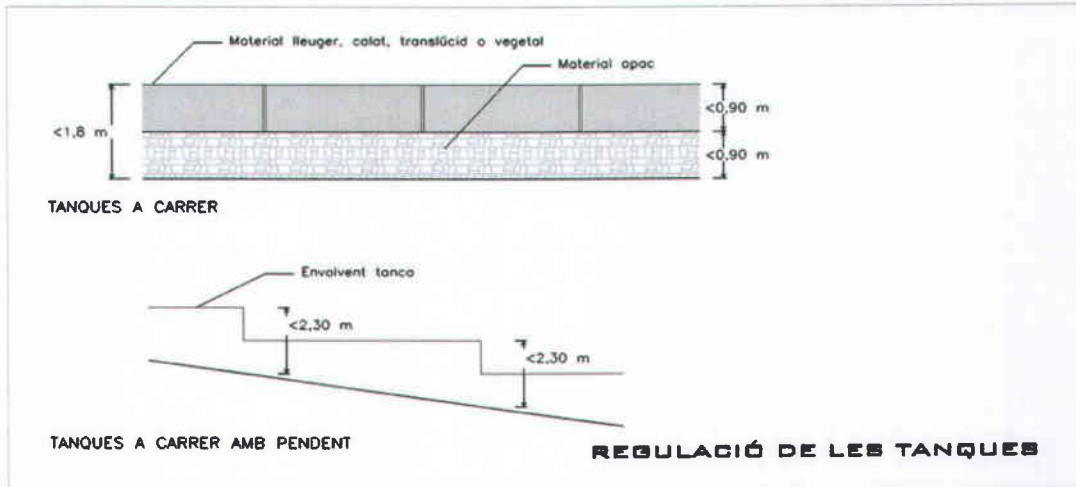


2. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ <math>\leq 2</math>

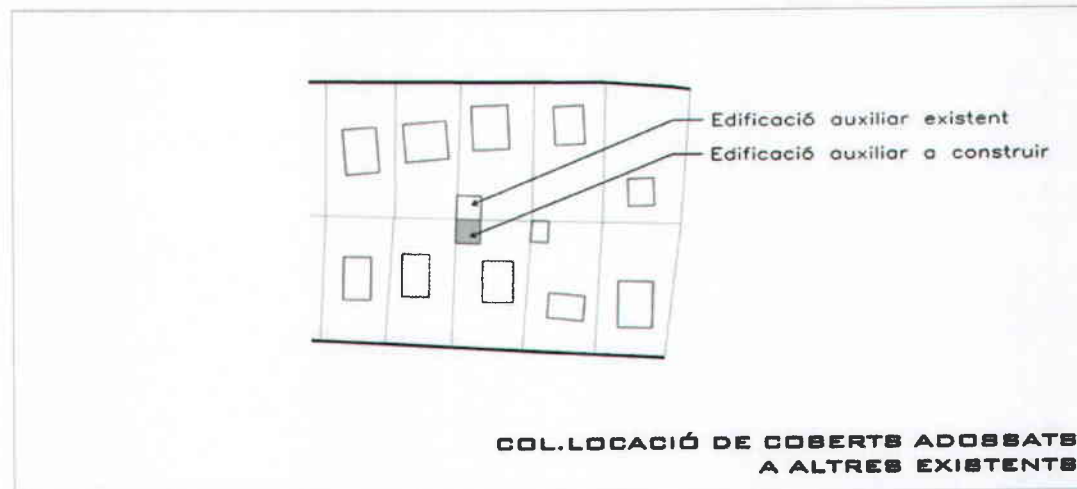
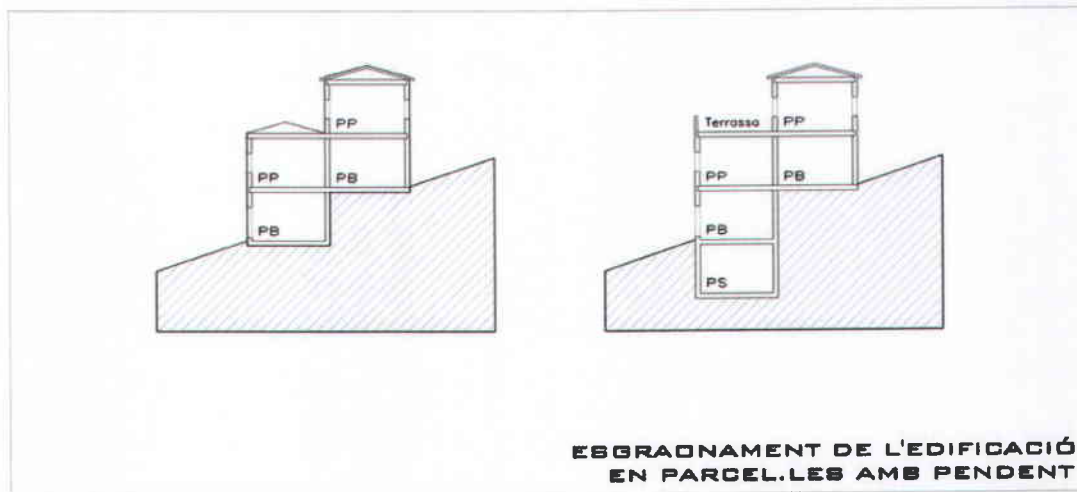
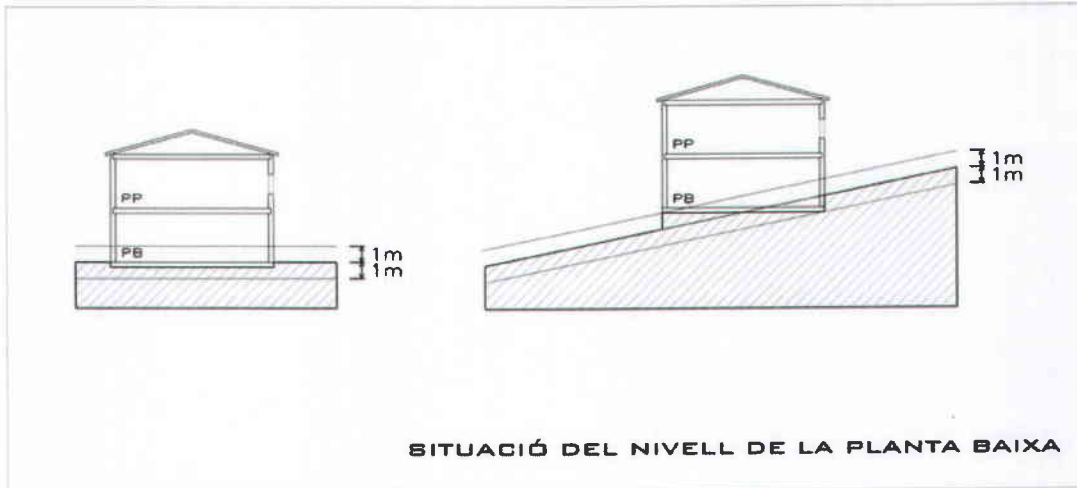


3. TANCA SOBRE MUR DE CONTENCIÓ >math>2</math>



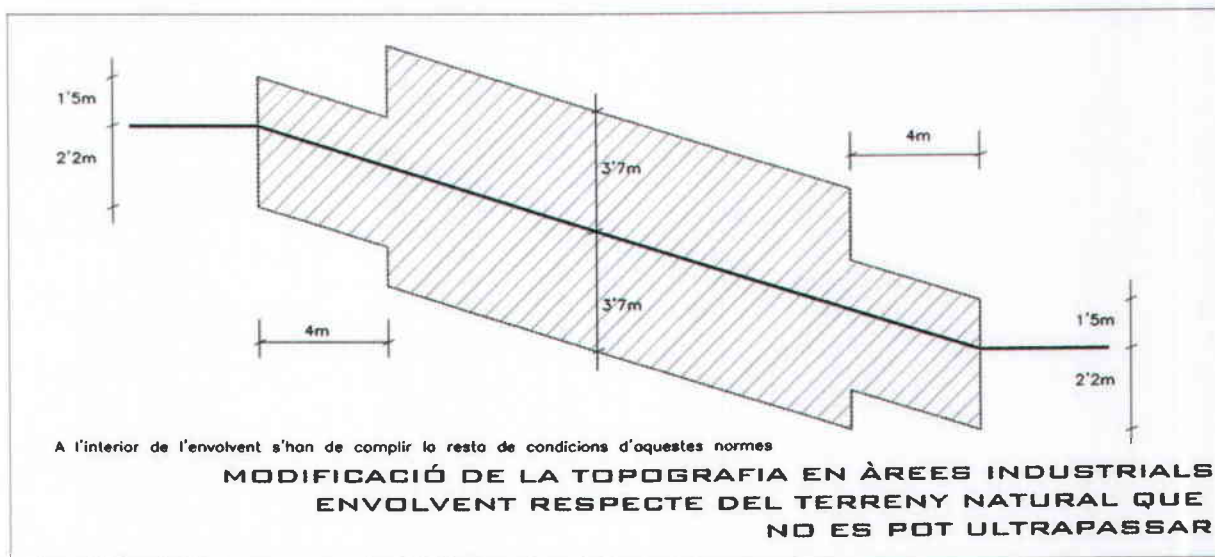
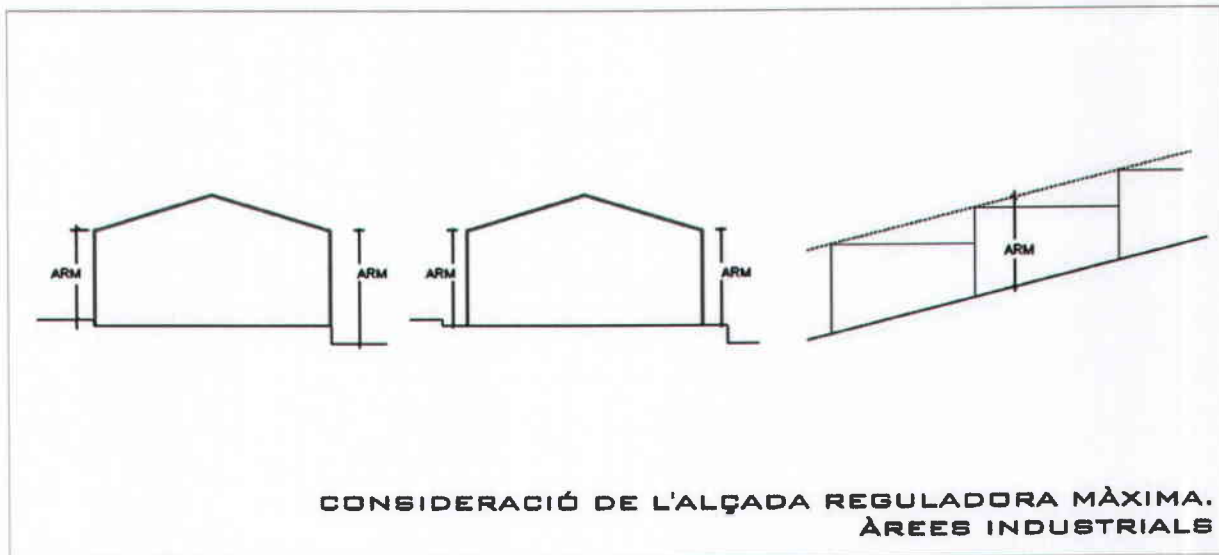


**2b. CROQUIS ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA**  
(article 127)



**3. REFERENTS A LA REGULACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ INDUSTRIAL:**

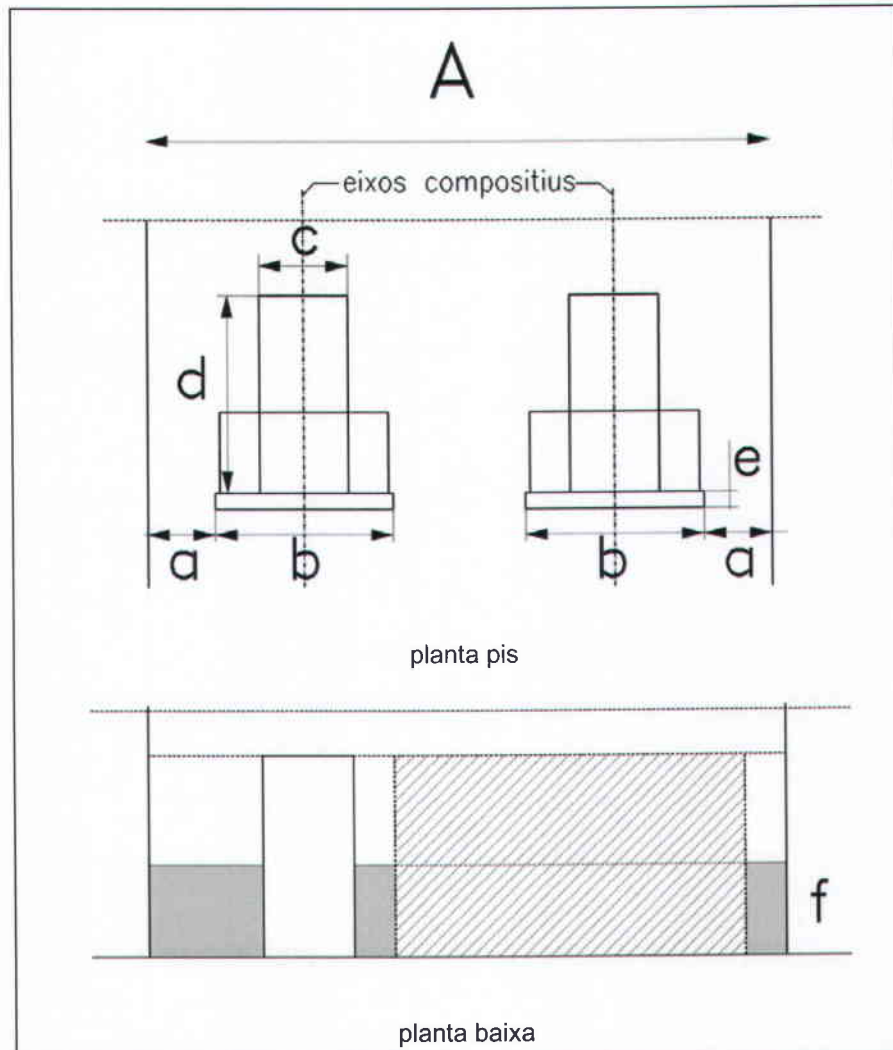
(articles 128 i 129)



(article 81.5)

4187

**4. CROQUIS ESPECÍFICS DE L'ORDENACIÓ DE LES ZONES 1 (nucli antic) I 2a (residencial formant illa – tradicional eixample): (articles 123.5.f i 124.5.f)**



A- Amplada de façana.

a- Distància a límits de parcel·la.

b- Amplada de balcó.

c- Amplada obertures de balcó.

d- Alçada d'obertures de balcó.

e- Gruix del forjat del balcó.

Eixos compositius:

Si  $A \leq 4m \rightarrow 1$  eix compositiu.

Si  $8 \geq A \geq 4m \rightarrow 1$  ò  $2$  eixos compositius.

Si  $A \geq 8m \rightarrow 3$  ò  $2$  eixos compositius.

Proporcions d'obertures i elements de façana:

$a \geq 45cm$

$b \leq 2c$

$c \leq 0'5d$

$e \geq 18cm$

$f = 1m$  d'alçada

Ratllat de planta baixa: possible obertura per local - aparcament

**ANNEX 2: FITXES DELS POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, SECTORS DE MILLORA URBANA, SECTORS DE SÒL URBANITZABLE I PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS.**



**Sectors de Millora Urbana**

**Polígons d'Actuació Urbanística**

**Sectors de Sòl Urbanitzable**

**Plans Especials Urbanístics**

**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

Àrees de Reforma Interior (Sectors de Millora Urbana, a excepció de l'ARI-PAU 01)

**ARI - PAU 01** ARI 01 "Illa Ajuntament"

**ARI - SMU 02** ARI 02 "Bodegues"

**ARI - SMU 03** ARI 03 "Fàbrica de Marbre"

**ARI - SMU 04** ARI 04 "Carrer Estació"

**ARI - SMU 05** ARI 05 "Cementiri"

Polígons d'Actuació Urbanística

**PAU 01** "Cinemàtica"

**PAU 02** "Balcó de l'ermita"

**PAU 03** "Forja"

**PAU 04** "Can Margarit"

**PAU 05** "Can Pedrerol de Baix"

**PAU 06** "Can Costa"

**PAU 07** "Ca n'Oliveró"

**PAU 08** "Can Santeugini"

**PAU 09** "Ca n'Esteper"

**PAU 10** "Farigola"

**PAU 11** "Polígon de Sant Vicenç"

**SÒL URBANITZABLE**

Sòl Urbanitzable delimitat

**SURd 01** "Can Galí"

**SURd 02** "Can Nicolau de Dalt"

Sòl Urbanitzable no delimitat

**SURnd 01** "Sector Guineua nord"

**SURnd 02** "Sector Guineua sud"

**SURnd 03** "Can Flavià de les Illes"

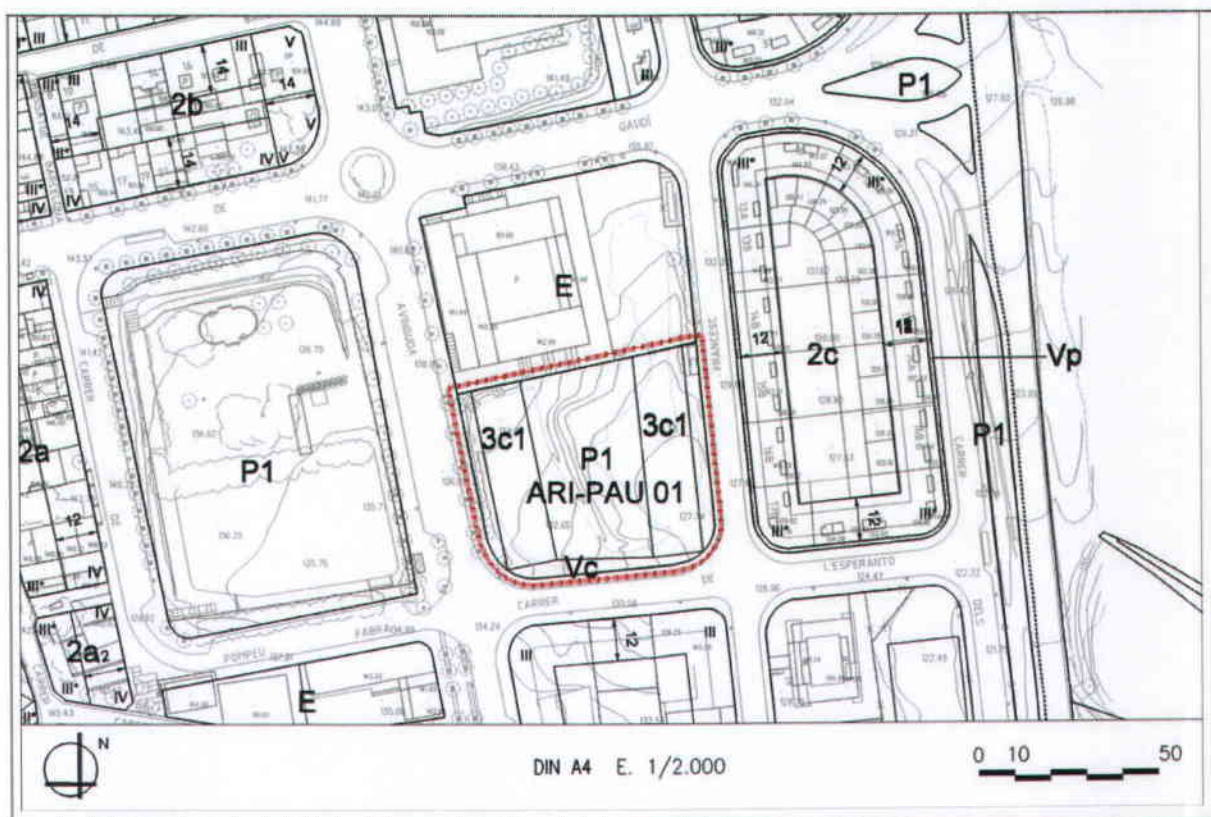
**SÒL NO URBANITZABLE**

**PEU 01** Pla Especial Urbanístic de recuperació del traçat de la Via Augusta

L'ordenació de l'edificació marcada a les diferents fitxes de les Àrees de Reforma Interior (ARI-SMU) serà de caire orientatiu. El projecte de reparcel·lació definirà l'ordenació definitiva respectant les condicions marcades per les respectives fitxes i els paràmetres reguladors bàsics (Coeficient d'Edificabilitat Bruta (CEB), nombre màxim d'habitatges i superfície d'espais lliures i d'equipaments).



### ARI 01 Illa Ajuntament (Poligon d'Actuació Urbanística ARI – PAU 01)



**Objectiu:** Transformació d'un espai central per tal de resoldre la necessitat d'habitatges asequible al nucli urbà, i la necessitat d'aparcament soterrani.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	3,646,78m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	1,23m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació		(St) Sostre total (B+2)	4,497m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	3,747m <sup>2</sup> st
Viari cívic (Vc)	583,78m <sup>2</sup> s		(50% pb)
Espais lliures (P1)	1,564m <sup>2</sup> s		
Zones edificables: (Galibs indicatius)		Nombre màxim d'habitatges:	53 hab.
Residencial volumetria específica	1,499m <sup>2</sup> s	Règim HPC: (60% SH) 2.248 m <sup>2</sup> st	25 hab.
(clau 3c)		Règim HP lloguer: (40% SH) 1.499 m <sup>2</sup> st	28 hab.

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (100% propietat municipal)

- Condicions:**
- Dos blocs lineals seguint av. Pau Casals i C. Francesc Macià, disposats segons la topografia de l'àrea. La plaça resoldrà el desnivell entre els carrers Av. Pau Casals i Av. Francesc Macià (8mts aprox)
  - Creació d'una plaça central, que s'haurà d'urbanitzar. Permetre visuals i pas cap a l'Ajuntament i la seva futura ampliació. Accés a planta soterrani.
  - Planta soterrani destinada a aparcament (possibilitat d'ocupar la totalitat de l'àmbit), per als habitatges i centre urbà (180 places – 4500m<sup>2</sup>st const)
  - La superfície màxima ocupable per l'edificació serà el 100% de la zona 3c.

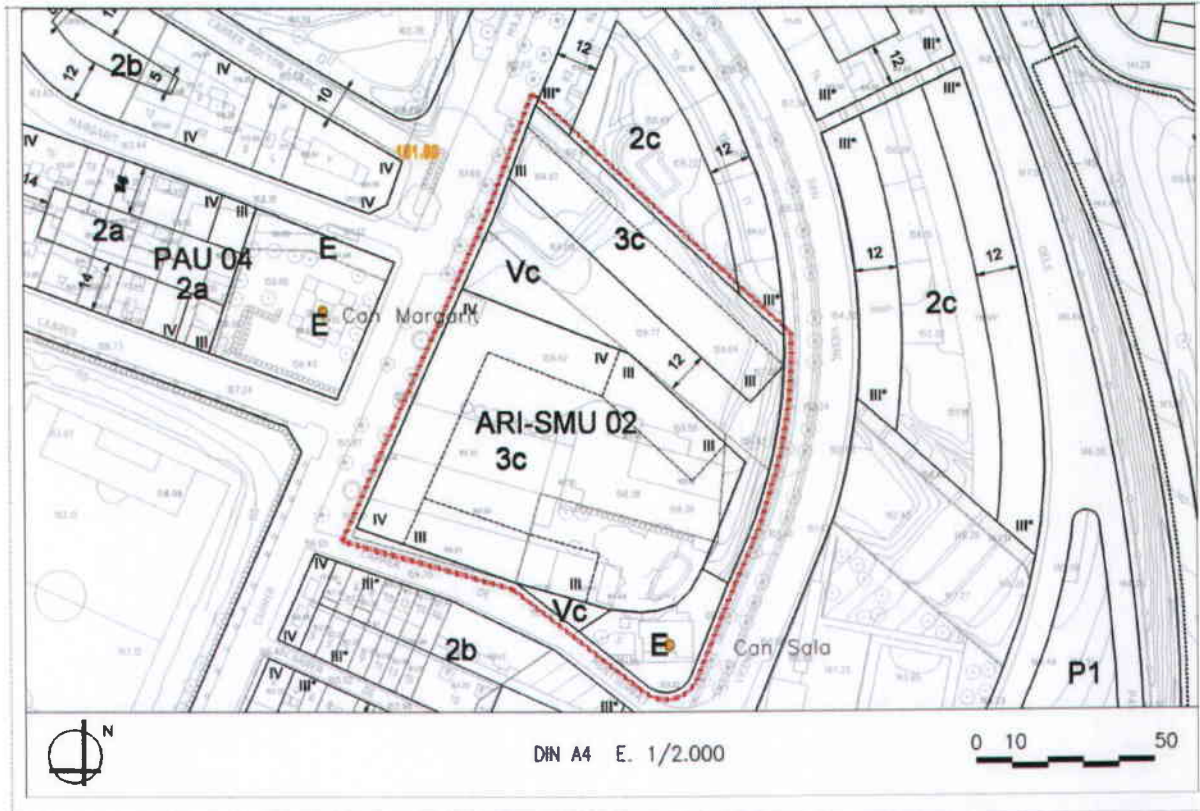
Regulació de l'edificació segons qualificació 3c1:

Segons allò establert a l'article 125.5 de la normativa pel que fa a la convivència entre diferents règims de finança, es preveu un repartiment per a la qualificació 3c1 equivalent a :

Règim HPC = 60% del sostre per habitatge

Règim HP lloguer = 40% del sostre per habitatge

**ARI 02 "Bodegues" (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 02)**



**Objectiu:** Reforma i transformació d'un espai central del nucli; Trasllat d'una activitat industrial i de la línia d'alta tensió.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	11.135 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	1,38 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació		(St) Sostre total	15.366 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	13.875 m <sup>2</sup> st
Viari cívic (Vc)	2.303 m <sup>2</sup> s		
Viari (V)	65 m <sup>2</sup> s		
Equipament (E)	671 m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	159hab.
Zones edificables: (Galíbs indicatius)		Règim HRL :	108hab.
Residencial formant illa.Volumetria		Règim HPC: (1.350 m <sup>2</sup> st)	15hab.
específica (clau 3c)	8.096 m <sup>2</sup> s	Règim HPO : (2.765 m <sup>2</sup> st)	36hab.
		Règim HP lloguer :	0hab.

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

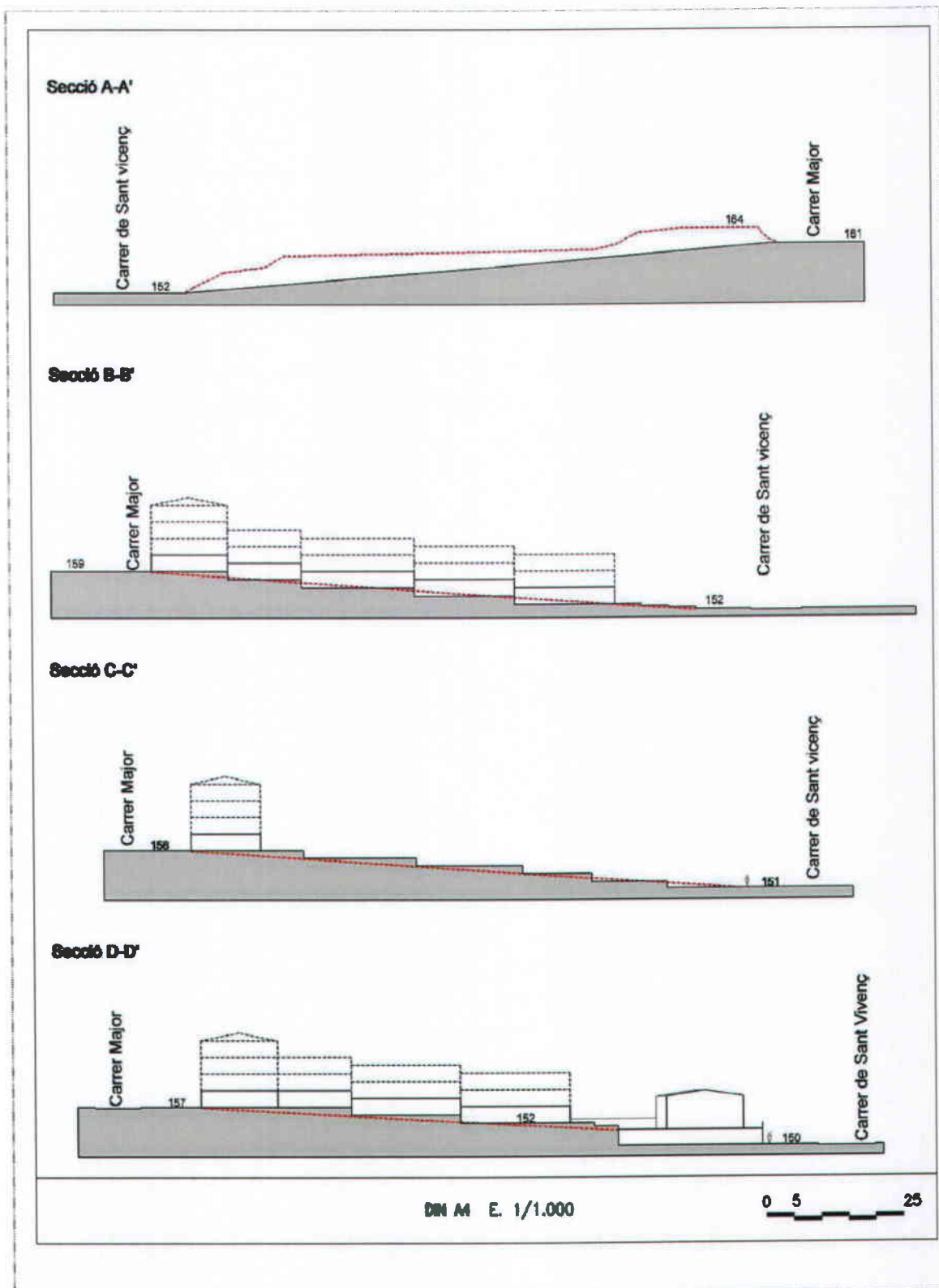
**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

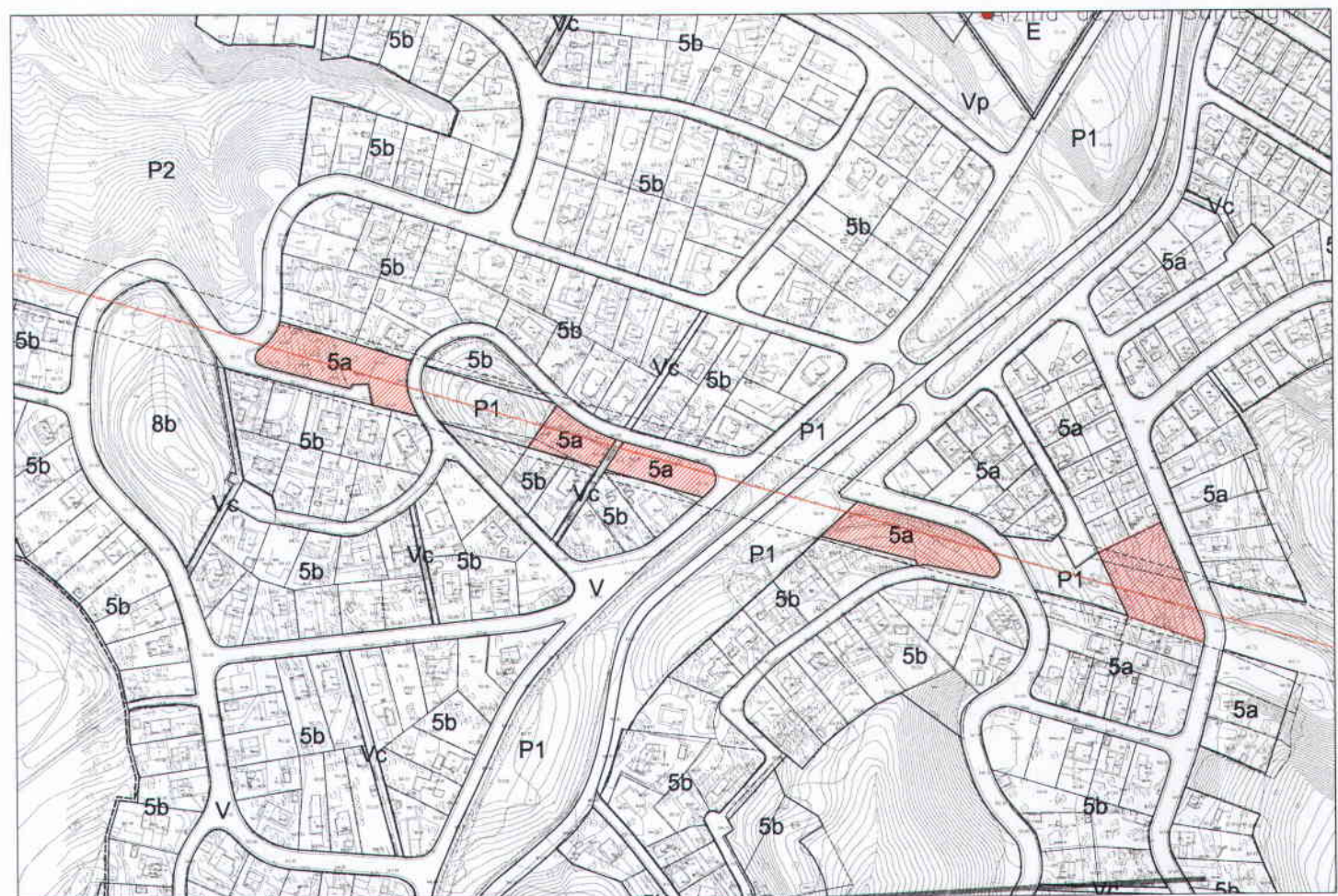
- Condicions:**
- La disposició de l'edificació seguirà els galíbs indicatius reflectits als plànols, que serà definida en el posterior Pla de Millora Urbana, admetent-se solucions que respectin:
    - La superfície màxima ocupable per l'edificació serà de 4.500 m<sup>2</sup>s
    - La superfície màxima ocupable en soterrani serà el 70 % de la zona 3c
    - La continuïtat del c/Dr Llarc fins a St. Vicenç i la creació d'una plaça a l'embocadura amb els carrers Major i Can Margarit
    - La previsió d'un mínim de 240 places d'aparcament en soterrani.
    - Les edificacions resultants tindran III plantes (baixa +2), podent arribar a IV (baixa +3) les que donin front al carrer Major, seguint l'esquema del plànol.
  - El polígon ha d'assumir, com a càrrega externa, el trasllat de la línia d'A.T. que el travessa (línia c2.5 Poble-Pont de Suert-Rubí, de 220 Kv) , en proporció al seu aprofitament en relació a l'ARI 6 "Cementiri" i a les parcel·les de Can Santeugini.
  - Cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.
  - Les edificacions i els espais resultants de l'execució del polígon s'hauran d'adaptar topogràficament als carrers amb els que confronta l'actuació i als terrenys de la parcel·la qualificada d'equipament, seguint els perfils annexos a aquesta fitxa.

El polígon té com a càrrega externa contribuir al desplaçament de les línies de 220 kv Pont de Suert-Rubí, Abrera-Rubí i Can Jardí-Mas Figueres. De forma cautelar les obres de desplaçament més les expropiacions estan fixades en 3.000.000€ i l'inici de les obres està previst en el conveni signat entre l'Institut Català de l'energia, l'Ajuntament de Castellbisbal i l'empresa Red Eléctrica de España SA el 2.10.2006. En qualsevol cas es podrà iniciar el desenvolupament del polígon en tot allò que no sigui afectat per les esmentades línies amb el dipòsit previ en l'Ajuntament de Castellbisbal de la part corresponent al polígon de què es tracti. A aquest sector li correspon el pagament de 1.701.000€ de forma cautelar, segons el càlcul establert a l'apartat 3 de l'agenda i avaluació econòmica de les actuacions estratègiques.

# ARI 02 "Bodegues" (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 02) Seccions

- Situació de la planta baixa

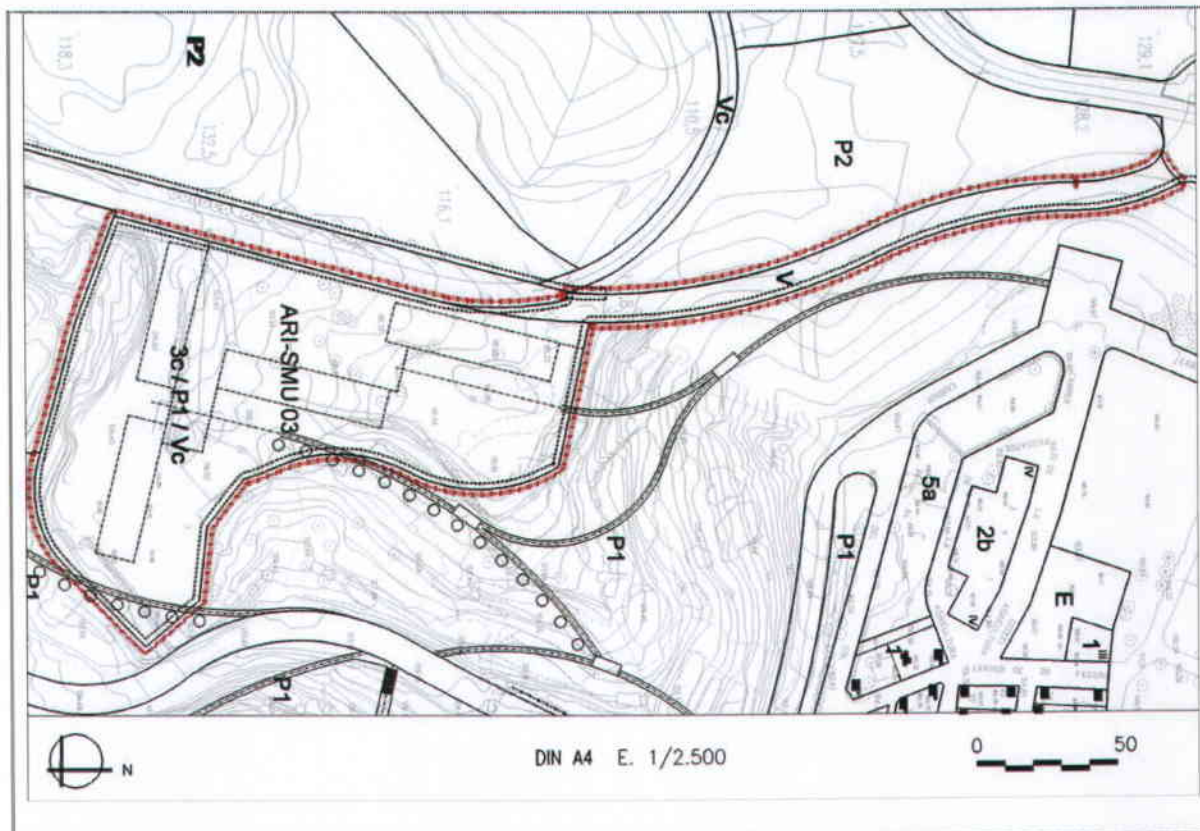




ÀMBITS TERRITORIALS QUE ASSUMEIXEN EL COST DE LA LÍNIA D'A.T. EN PROPORCIÓ AL SEU APROFITAMENT URBANÍSTIC

Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

### ARI 03 "Fàbrica de marbre" (Sector de Millora Urbana ARI-SMU 03)



**Objectiu:** Transformació d'un espai limitrof en la nova entrada oest del nucli de Castellbisbal, creant nova residència per donar a l'àrea un caire urbà.  
 Trasllat de la fàbrica de marbres. Nou vial d'accés al nucli des de la rotonda

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	18.000m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació (plànol indicatiu)		(St) Sostre total (B+3 i B+4)	14.400m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	12.860m <sup>2</sup> st
Vial (V)	2.363m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	146 hab.
Vial cívic (Vc)	3.491m <sup>2</sup> s		
Espais lliures (P1)	9.066m <sup>2</sup> s	Règim HRL : (50% SH)	60 hab.
Zones edificables: (Gàlils indicatius)		Règim HPC: (20% SH) 2.572 m <sup>2</sup> st	29 hab.
Residencial volumetria específica		Règim HPO : (20% SH) 2.572 m <sup>2</sup> st	33 hab.
(clau 3c)	3.080m <sup>2</sup> s	Règim HP lloguer: (10% SH) 1.286 m <sup>2</sup> st	24 hab.

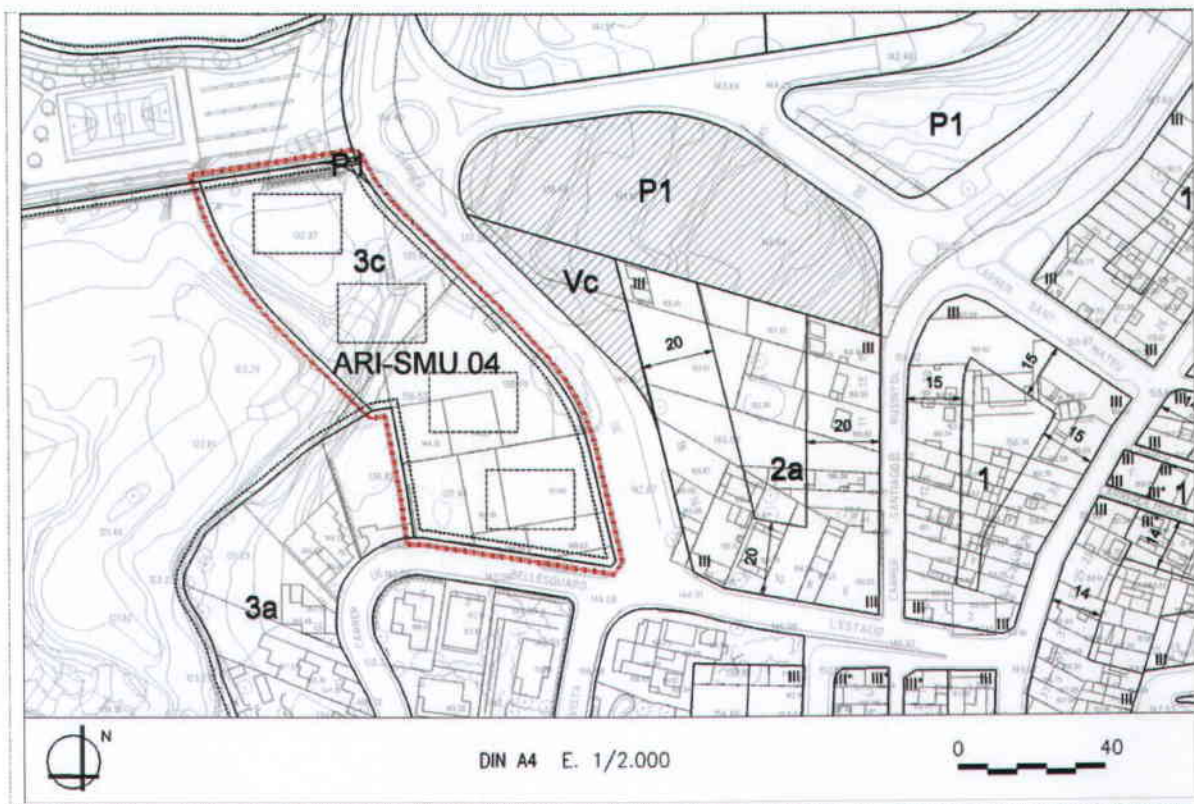
HRL-Habitatge Renda Lliure  
 HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
 HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

- Condicions:**
- Cessió i urbanització del vial del nou accés al nucli, des de la nova rotonda (deixalleria) fins al carrer de l'estació i anul·lació de l'actual.
  - Arranjament dels itineraris del parc (P1) del balcó de l'Ermita.
  - Disposició dels blocs plurifamiliars (B+3 i B+4) segons plànol (cota 120-125), creant un espai central -plaça-, preservant la zona més inclinada com a espai lliure lligat al parc.
  - Possibilitat de combinar edificacions amb alçades superiors a B+3 fins a B+4 tot i salvaguardant les visuals des del balcó de l'ermita
  - Aparcament soterrani (mínim 220 places)
  - Enderroc de l'edifici al carrer St. Gregori 15 i real·lotjament dels residents. Urbanització d'aquest espai.
  - Cessió 10 % de l'aprofitament urbanístic.
  - La superfície màxima ocupable per l'edificació serà el 100% de la zona 3c.
  - La superfície màxima ocupable en soterrani serà el 100 % de la zona 3c.

### ARI 04 "Carrer estació" (Sector de Millora Urbana ARI-SMU 04)



**Objectiu:** Reforma i transformació d'un espai infraedificat; Trasllat de les activitats existents. Construcció d'un aparcament públic i arranjament de zona verda.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	5.635 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	0,82 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació		(St) Sostre total (B+2)	4.620 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	4.620 m <sup>2</sup> st
Espais lliures (P1)	22 m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	47 hab.
Zones edificables: (Galibs indicatius)		Règim HRL : (70% SH)	30 hab.
Residencial aïllada plurihabitatge		Règim HPC: (10% SH) 462 m <sup>2</sup> st	5 hab.
(clau 3c)	5.613 m <sup>2</sup> s	Règim HPO : (20% SH) 924 m <sup>2</sup> st	12 hab.
		Règim HP lloguer : (0% SH)	0 hab.

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

- Condicions:**
- Trasllat de les activitats existents
  - La superfície màxima ocupable per l'edificació serà de 1.536 m<sup>2</sup>s
  - Oferta d'habitatge en blocs plurifamiliars aïllats, de PB+2PP, disposats segons la topografia, i permetent les visuals entre ells. Aparcament particular soterrani (nº de places segons normativa)
  - Espais intersticials privats, ajardinats i adaptats a la topografia
  - Planta Baixa : s'admeten altres usos diferents dels d'habitatge
  - Càrrega externa: arranjament i urbanització de la zona verda (P1), amb aparcament públic soterrani (mínim 100 places), i del viari cívic (Vc) indicats al plànol. La delimitació exacte de l'aparcament serà definida pel pla de millora urbana corresponent.
  - Cessió 10 % de l'aprofitament urbanístic.

**ARI 05 "Cementiri" (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 05)**



**Objectiu:** Transformació d'un espai no edificat per tal de millorar la qualitat urbanística de l'espai i poder ofertar habitatges de protecció pública, contribuint a donar caràcter urbà a un espai perifèric.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	5.960 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	1.019 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació		(St) Sostre total (B+2)	6.075 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	5.062 m <sup>2</sup> st
Espais lliures (P1)	3.935 m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	64 hab.
Zones edificables: (Galibs indicatius)		Règim HRL : (30% SH)	14 hab.
Volumetria específica (clau 3c)	2.025 m <sup>2</sup> s	Règim HPC: (20% SH) 1.012 m <sup>2</sup> st	11 hab.
		Règim HPO : (30% SH) 1.509 m <sup>2</sup> st	20 hab.
		Règim HP lloguer : (20% SH) 1.012m <sup>2</sup> st	19 hab.

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (100% propietat municipal)

- Condicions:**
- Creació d'habitatges de protecció pública, amb oferta de comerç, terciari i oficines en planta baixa (50%)
  - Creació en planta soterrani d'un aparcament (possibilitat d'ocupar la totalitat de l'àmbit), per als habitatges i nucli urbà (150 places)
  - Disposició donant façana als carrers Doctor Llarç i actual carretera (futur passeig)
  - El polígon ha d'assumir, com a càrrega externa, el trasllat de la línia d'alta tensió que el travessa (línia c2.5 Pobla-Pont de Suert-Rubí, de 220 Kv), en proporció al seu aprofitament en relació a l'ARI 02 "Bodegues" i a les parcel·les de Can Santeugini.
  - Urbanització del carrer Doctor Llarç (càrrega externa)
  - La superfície màxima ocupable per l'edificació serà del 100 % de la zona 3c

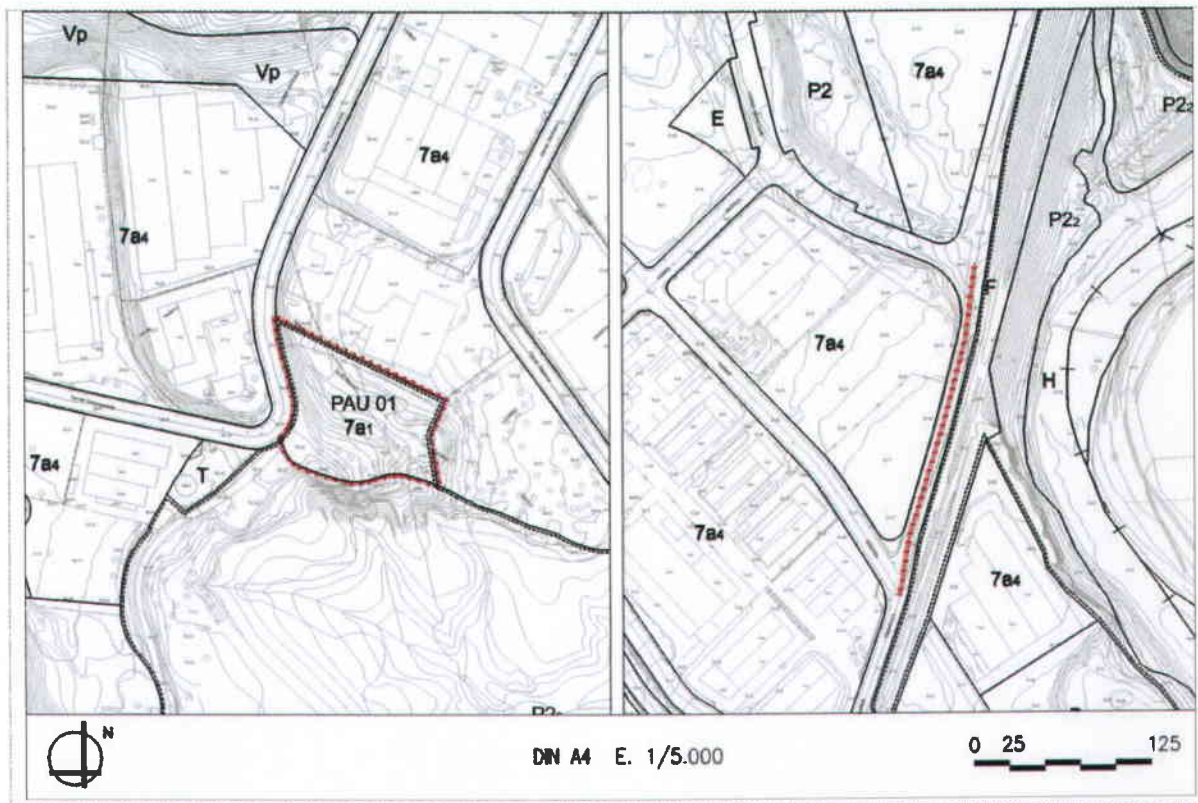
- El PMU que desenvolupa el sector podrà preveure la connexió viària entre l'av. Sant Vicenç i l'actual carretera de Castellbisbal.
- El polígon té com a càrrega externa contribuir al desplaçament de les línies de 220 kv Pont de Suert-Rubí, Abrera-Rubí i Can Jordi-Mas Figueres. De forma cautelar les obres de desplaçament més les expropiacions estan fixades en 3.000.000€ i l'inici de les obres està previst en el conveni signat entre l'Institut Català de l'energia, l'Ajuntament de Castellbisbal i l'empresa Red Eléctrica de España SA el 2.10.2006. En qualsevol cas es podrà iniciar el desenvolupament del polígon en tot allò que no sigui afectat per les esmentades línies amb el dipòsit previ en l'Ajuntament de Castellbisbal de la part corresponent al polígon de què es tracta.
- A aquest sector li correspon el pagament de 672.000€ de forma cautelar, segons el càlcul establert en el conveni signat amb l'empresa Red Eléctrica de España SA, de les actuacions estratègiques.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



**PAU 01 "Cinemàtica" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 01)**



**Objectiu:** Urbanitzar el tram del carrer Cinemàtica que resta pendent des del desenvolupament del PP imputable al promotor i propietari de les parcel·les incloses.

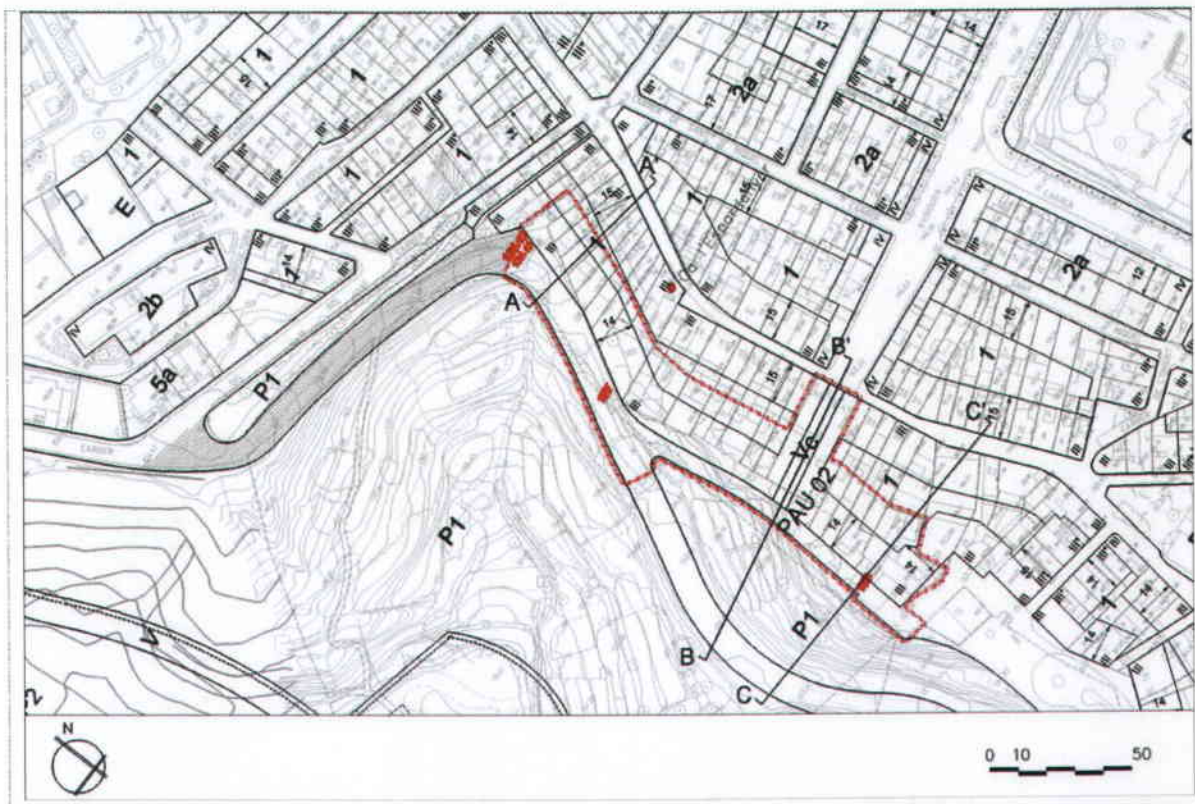
**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	8.516 m <sup>2</sup> s	(St) Sostre total	(Segons aplicació de paràmetres de normes urbanístiques)
Zones edificables: Industrial aïllada, parcel·la petita, agrupació I (clau 7a1)	8.516 m <sup>2</sup> s		

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- Condicions:**
- Càrregues externes: urbanització del carrer Cinemàtica en el tram comprès entre el carrer Acústica i Magnetisme (longitud aproximada 225mts).
  - No s'hauran de cedir els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic.

**PAU 02 "Balcó de l'ermita " (Polígon d'actuació urbanística PAU – 02)**



Objectiu: Transformació de la façana oest del nucli urbà i urbanització carrer.

Règim del sòl: Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	6.242 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	1.443 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació		(St) Sostre total (B+2)	9.009 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:			
Viarí (V)	1.850 m <sup>2</sup> s		
Viarí cívic (Vc)	262 m <sup>2</sup> s		
Zones edificables: (Gàl·l·bs vinculants)	4.130 m <sup>2</sup> s		
Nuclí antic (clau 1)			

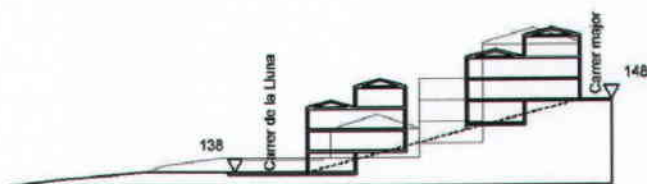
Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

- Condicions:
- Alineacions de façana segons plànols d'ordenació.
  - S'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació per tal de: distribuir els costos d'urbanització del carrer Balcó de l'Ermida i formar les noves parcel·les amb façana al carrer al nou carrer.
  - El projecte d'urbanització del carrer Lluna i continuació del carrer Balcó de l'ermita serà un projecte unitari, i s'executarà en una sola fase.
  - No hi haurà obligació de cessió del 10% de l'aprofitament.

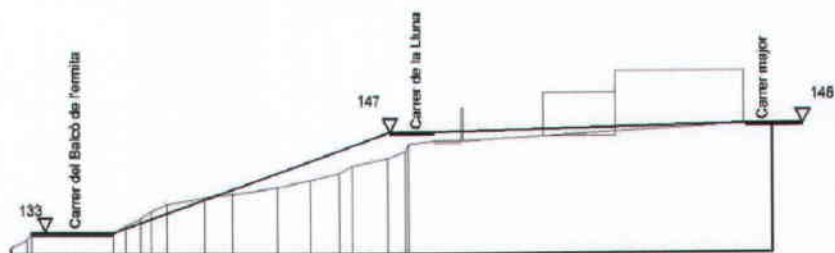
Càrrega externa: Urbanització de la continuació del carrer del Balcó de l'Ermida fins al carrer del Sol.

# PAU 02 "Balcó de l'ermita" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 02) Seccions

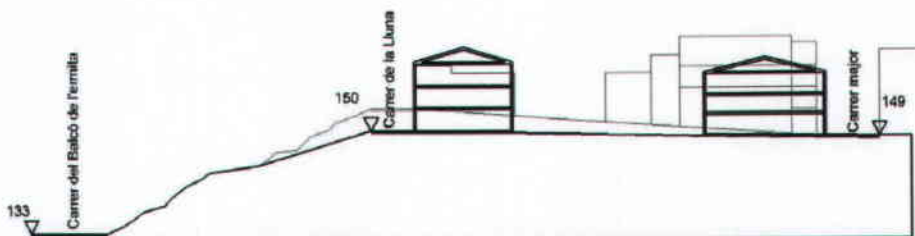
Secció A-A'



Secció B-B'



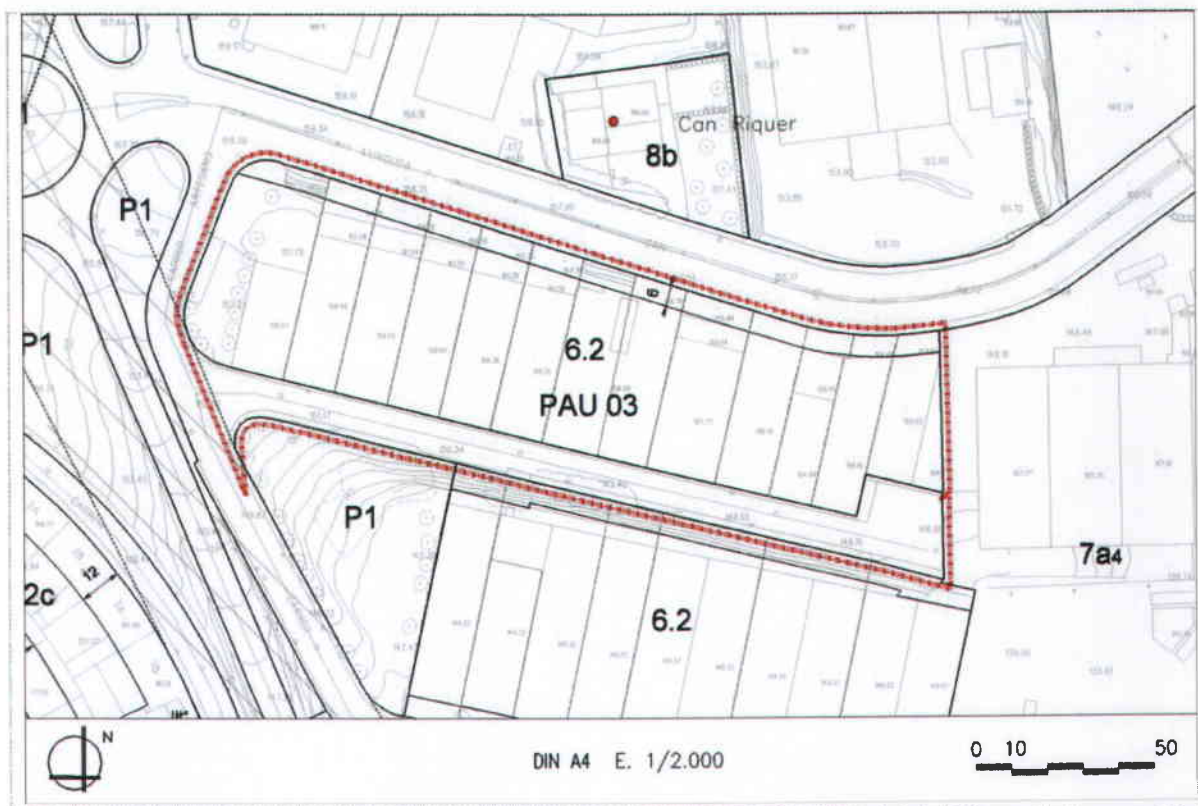
Secció C-C'



DN M E. 1/1.000

0 5 25

### PAU 03 "Forja" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 03)



**Objectiu:** Obtenir terrenys destinats a vialitat (carrer Forja, que actualment dóna accés a les finques privades i encara resta amb titularitat privada).

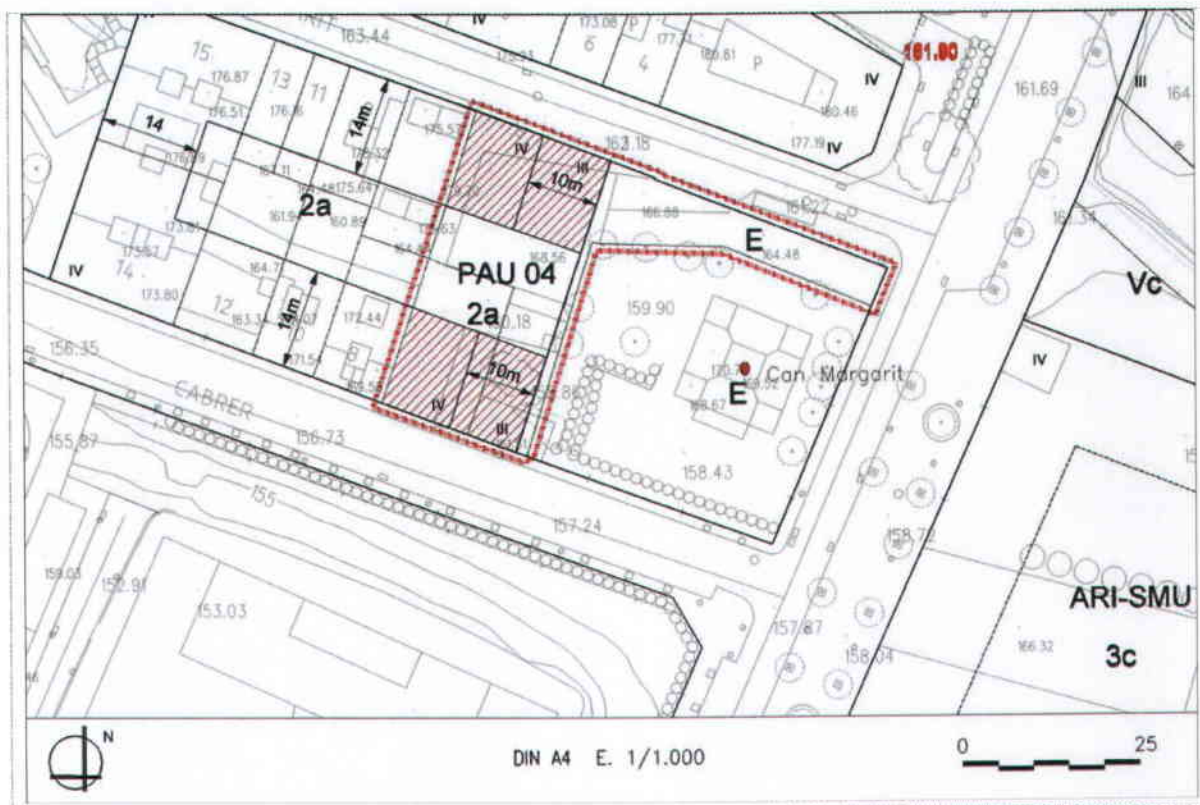
**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	13.806 m <sup>2</sup> s	(St) Sostre total	(Segons normes urbanístiques)
<i>Ordenació</i>			
Sistemes urbanístics de cessió:			
Viarí (V)	2.749 m <sup>2</sup> s		
Zones edificables:			
Industrial entre mitgeres, fora del Pol.	11.057 m <sup>2</sup> s		
Ind. Llobregat (clau 6.2)			

- En planta soterrani es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la, mentre que l'ocupació del vol serà el grafat sobre plànol.

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.  
No hi ha cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic

PAU 04 "Can Margarit" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 04)



Objectiu: Regularitzar la zona edificable privada respecte a l'equipament.

Règim del sòl: Sòl Urbà No Consolidat

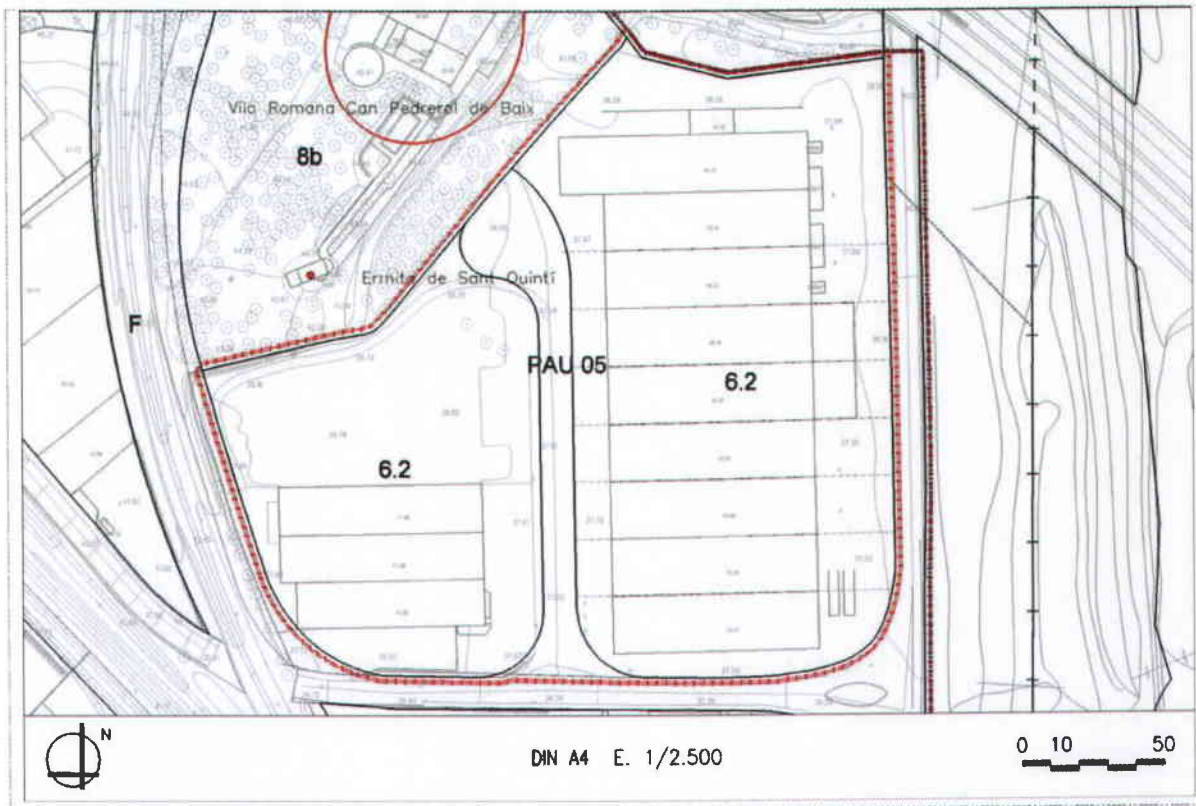
Superfície del polígon:	1.187 m2s	C.E.B.:	S/ aplicació gal·lilbs
Ordenació		(St) Sostre total	1.942 m2st
Sistemes urbanístics:			
Equipament (E)	352'72 m2s		
Zones edificables:			
Residencial formant illa, tradicional eixample (clau 2a)	834'28 m2s		

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic

Condicions: - Segons conveni signat.

### PAU 05 "Can Pedrerol de Baix" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 05)



**Objectiu:** Aquest PAU es delimita per a la cessió i urbanització del viari inclòs, que dóna accés a les parcel·les incloses al mateix

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	39.459 m <sup>2</sup> s	(St) Sostre total	(Segons aplicació de paràmetres de la zona )
Ordenació Sistemes urbanístics de cessió: Viari (V)	2.899 m <sup>2</sup> s		
Zones edificables: Industrial entre mitgeres, parcel·la petita (clau 6.2)	36.560 m <sup>2</sup> s		

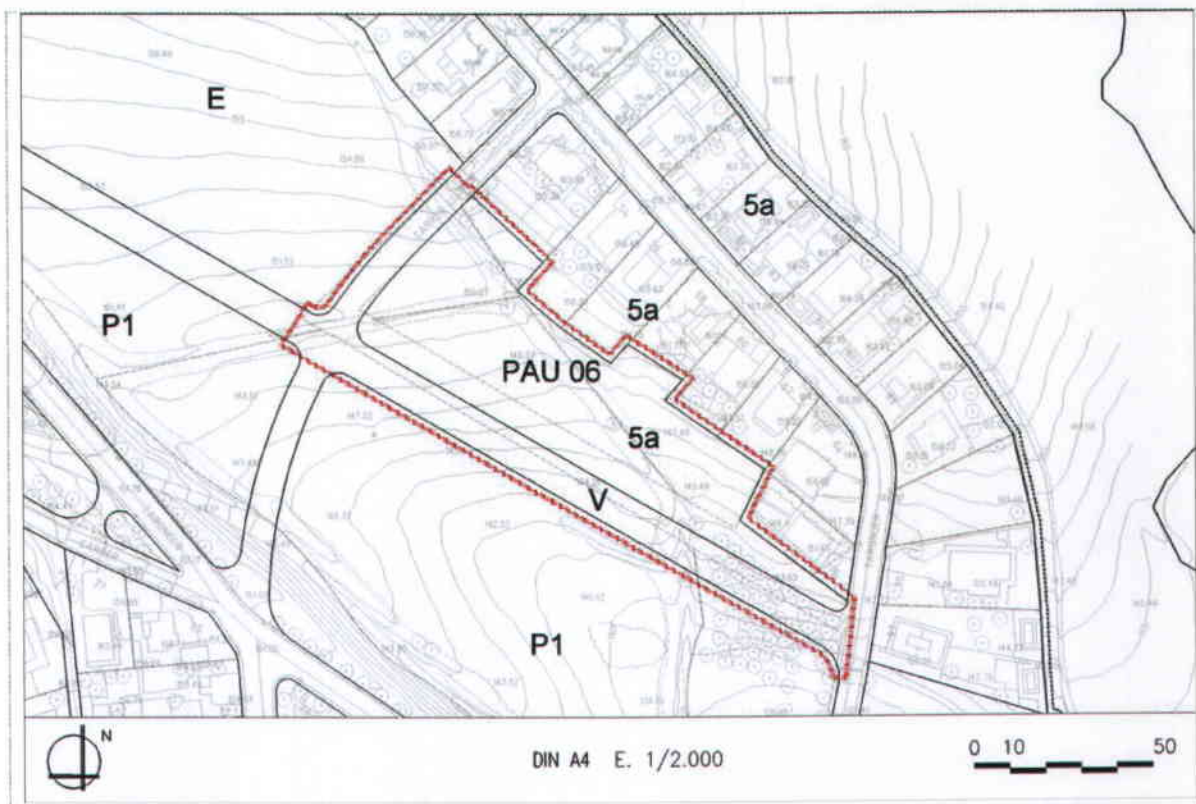
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- En aquest polígon no cal cedir el 10 % d'aprofitament urbanístic.

- Aquest polígon PAU 5 també és inclòs al PAU 11 (Polígon de Sant Vicenç), de sòl urbà consolidat. En conseqüència, haurà de contribuir a les càrregues urbanístiques del PAU 11, proporcionalment al seu aprofitament, i independentment de les càrregues internes.



**PAU 06 "Can Costa" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 06)**



**Objectiu:** Parcel·lació del sòl privat per a la construcció d'un habitatges aïllats, amb cessió i urbanització del vial inclòs.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	6.546 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	0,4 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació (plànol vinculant)		(St) Sostre total	2.618 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	2.618 m <sup>2</sup> st
Vial (V)	2.194 m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	11 hab.
Zones edificables:		Règim HRL : (100% SH)	11 hab.
Residencial aïllada unihabitatge	4.352 m <sup>2</sup> s	Règim HPC : (0% SH)	0 hab.
parcel·la petita (clau 5a)		Règim HPO : (0% SH)	0 hab.
		Règim HP lloguer : (0% SH)	0 hab.

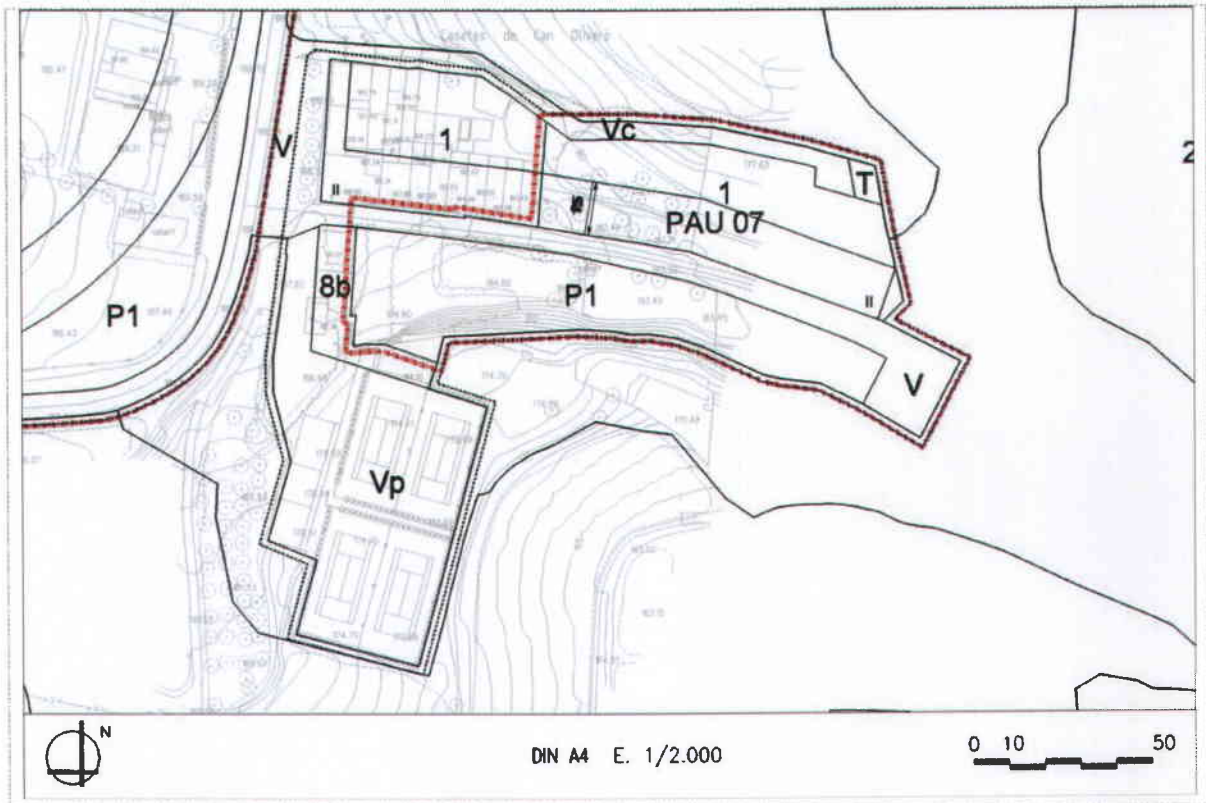
HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- Condicions:**
- Cessió i urbanització de la vialitat inclosa al polígon, segons els criteris tècnics fixats per l'ajuntament, prèvia o simultàniament a l'edificació.
  - No s'hauran de cedir els terrenys corresponents al 10 % d'aprofitament urbanístic.

### PAU 07 "Ca n'Oliveró" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 07)



**Objectiu:** Ampliació i consolidació del nucli rural de les casetes de Ca n'Oliveró. Obtenció d'un espai lliure destinat a ser el punt de reunió del nucli.

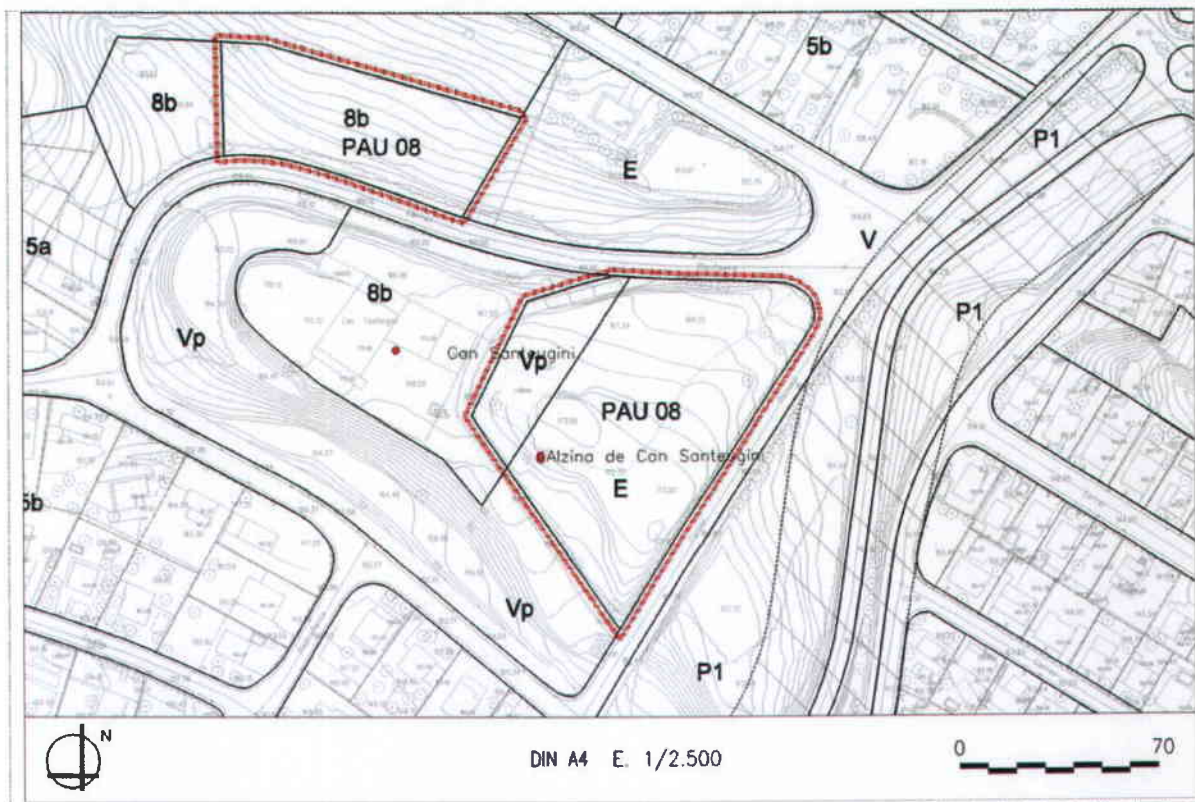
**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	8.324,97 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	0,492 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ordenació (plànol vinculant)		(St) Sostre total	4,099 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	4,099 m <sup>2</sup> st
Viari (V)	1,546 m <sup>2</sup> s	Nombre màxim d'habitatges:	24 hab.
Espais lliures (P1)	3,190,7 m <sup>2</sup> s		
Serveis tècnics (T)	78 m <sup>2</sup> s		
Viari cívic (Vc)	471,27 m <sup>2</sup> s		
Zones edificables: (Gàlibs indicatius)			
Residencial en filera unihabitatge (clau 1)	3,039 m <sup>2</sup> s		

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- Condicions:**
- Urbanització de la vialitat i dels espais lliures amb tractament de plaça inclosos al polígon.
  - El nou vial qualificat com a Vc no dona dret a parcel·lar ni a edificar el seu front. El viari Vc únicament donarà accés als darreres de les parcel·les.
  - Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

### PAU 08 "Can Santeugini" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 08)



**Objectiu:** Reubicació d'uns terrenys destinats a equipament, i preservació de l'entorn de la masia de Can Santeugini.

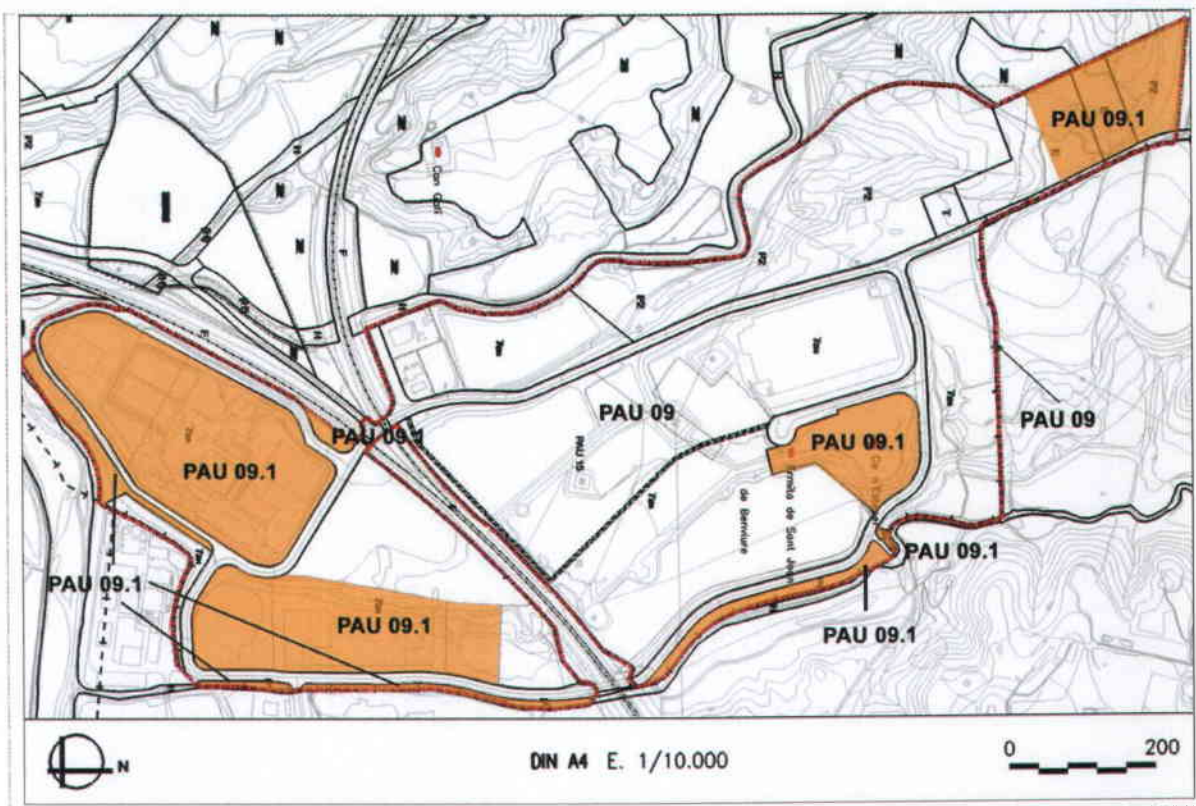
**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	12.084 m <sup>2</sup> s	C.E.B.:	0,154 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<i>Ordenació (Plànol vinculant)</i>		(St) Sostre total	1.855 m <sup>2</sup> st
Sistemes urbanístics de cessió:			
Equipaments (E)	6.896 m <sup>2</sup> s		
Zones edificables: (Gàlils indicatius)			
Dotacions i serveis (clau 8b)	3.709 m <sup>2</sup> s		
Verd privat (Vp)	1.479 m <sup>2</sup> s		

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació  
 No hi ha cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic

- Condicions:**
1. El projecte de l'equipament respectarà les vistes de la Masia de Can Santeugini, inclosa al catàleg, així com també l'Alzina de Can Santeugini.
  2. Per tal d'assolir aquest objectiu es redactarà un PE que reguli l'ordenació concreta de l'equipament, prioritzant la protecció de la masia, l'alzina i les visuals que s'estableixen entre aquests elements i el c/ Pirineu

### PAU 09 "Ca n'Esteper" (Polígon d'actuació urbanística PAU – 09) Inclou PAU 09.1



**Objectiu:** Desenvolupar l'ordenació urbanística vigent, acabar les obres d'urbanització i obtenir els terrenys qualificats de sistemes.

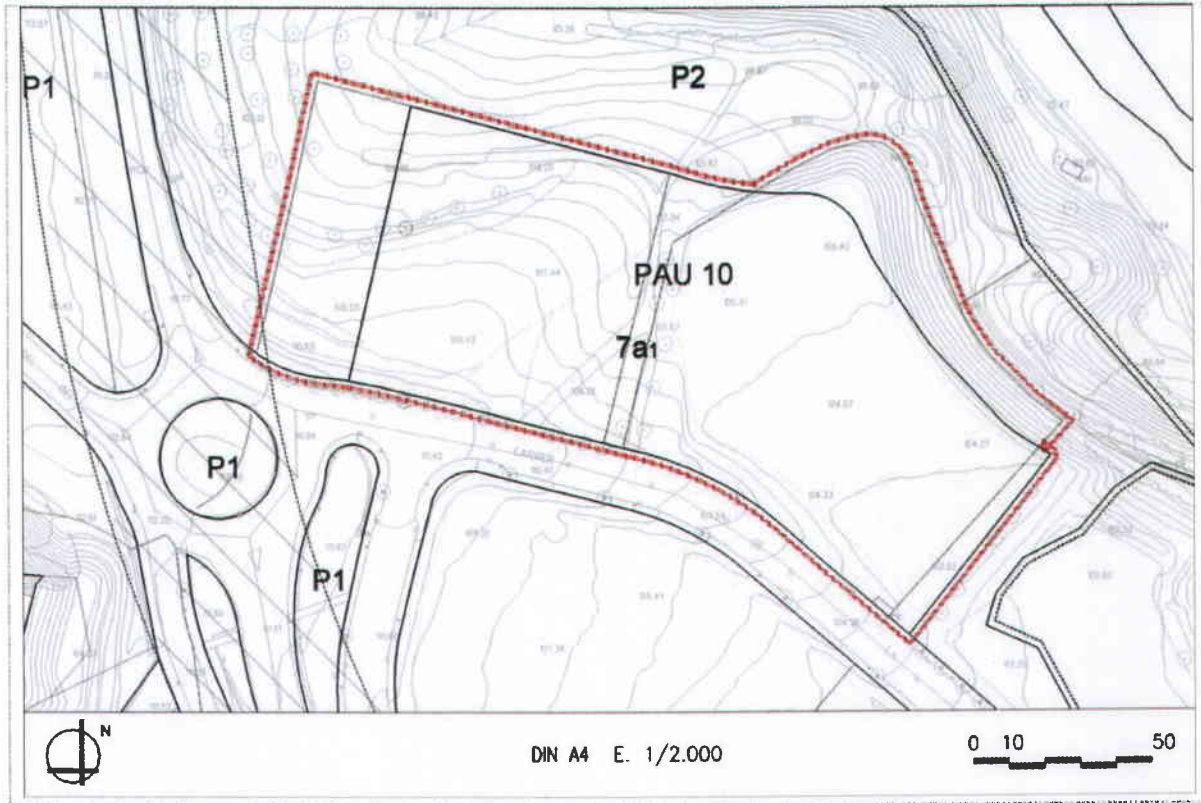
**Règim del sòl:** Sòl Urbà No Consolidat

Superfície del polígon:	637.525 m <sup>2</sup> s	(St) Sostre total	(Segons normes urbanístiques)
<b>Ordenació</b>			
Sistemes urbanístics de cessió:			
Viarí (V)	62.335 m <sup>2</sup> s		
Espais lliures (P1 i P2)	105.569 m <sup>2</sup> s		
Equipaments (E)	45.454 m <sup>2</sup> s		
Serveis tècnics(T)	2.704 m <sup>2</sup> s		
<b>Zones edificables:</b>			
Industrial aïllada, parcel·la petita amb alçada lliure (clau 7a4)	421.463 m <sup>2</sup> s		

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- Condicions:**
- Cessió i urbanització dels sistemes inclosos al polígon.
  - Finalització i recepció de les obres d'urbanització definides al Projecte d'Urbanització aprovat per l'Ajuntament el 24-01-01.
  - Cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic corresponent a la part del polígon que actualment és classificada com a sòl urbanitzable programat, amb Pla Parcial aprovat i en procés de desenvolupament (segons sentència del TSJC de 9-10-98).
- A aquest efecte, aquesta part del polígon indicada al plànol, constitueix el PAU 9.1, inclòs al PAU 9 als efectes del repartiment equitatiu de les cessions i obres d'urbanització.

**PAU 10 "Farigola" (Polígon d'actuació urbanística PAU - 10)**



Règim del sòl: Sòl Urbà No Consolidat

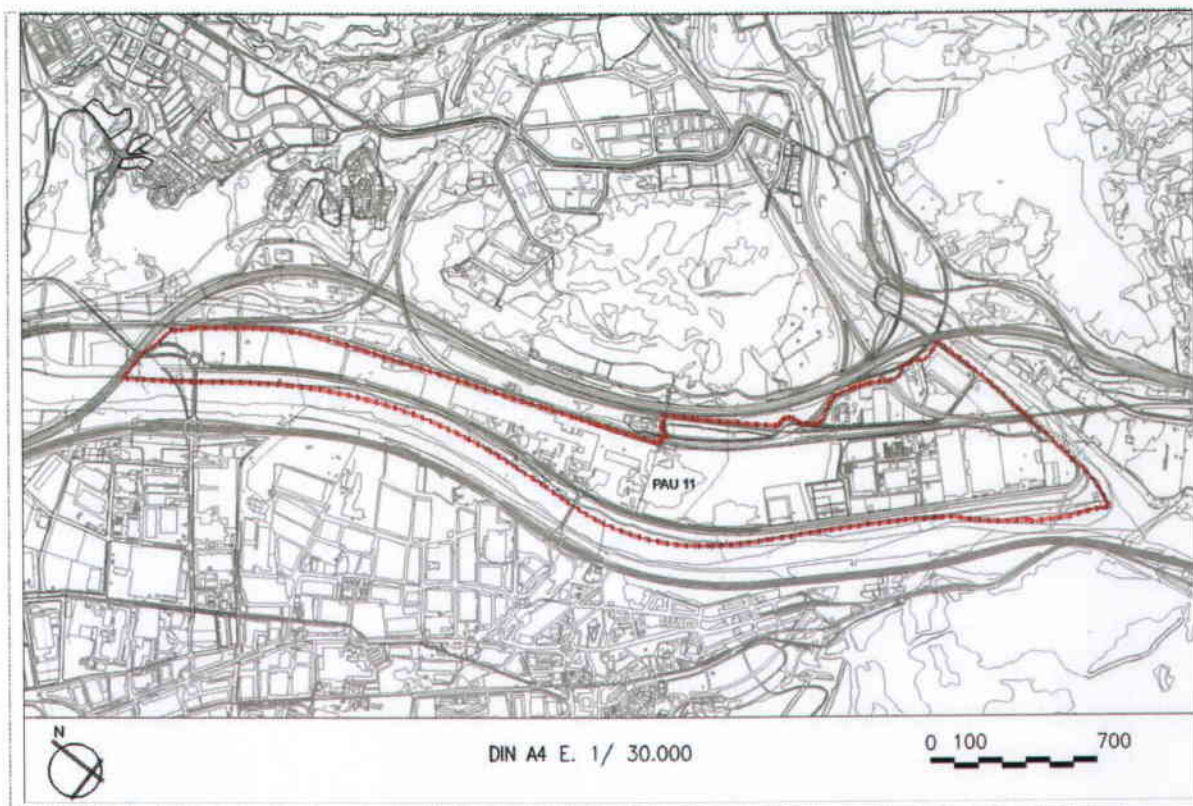
Superfície del polígon:	17.998 m2s	(St) Sostre total	(Segons aplicació de paràmetres de normes urbanístiques)
Ordenació Sistemes urbanístics de cessió: Parc Territorial (P2)	3.687 m2s		
Zones edificables: Industrial aïllada, parcel·la petita, agrupació I (clau 7a1)	14.311 m2s		

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No hi ha cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic

- Condicions:
- S'haurà de donar sortida al camí existent que actualment discorre per la part central del polígon fins el carrer de la Farigola.
  - El terreny propietat municipal inclòs a aquest PAU 10, resultant de la reparcel·lació del Pla Parcial Castellbisbal Sud, serà destinat a un equipament de tipus administratiu, de titularitat municipal, amb l'objectiu de constituir un viver d'empreses per a la promoció de l'activitat productiva al municipi.

## PAU 11 "Polígon de Sant Vicenç" (Polígon d'actuació urbanística PAU – 11)



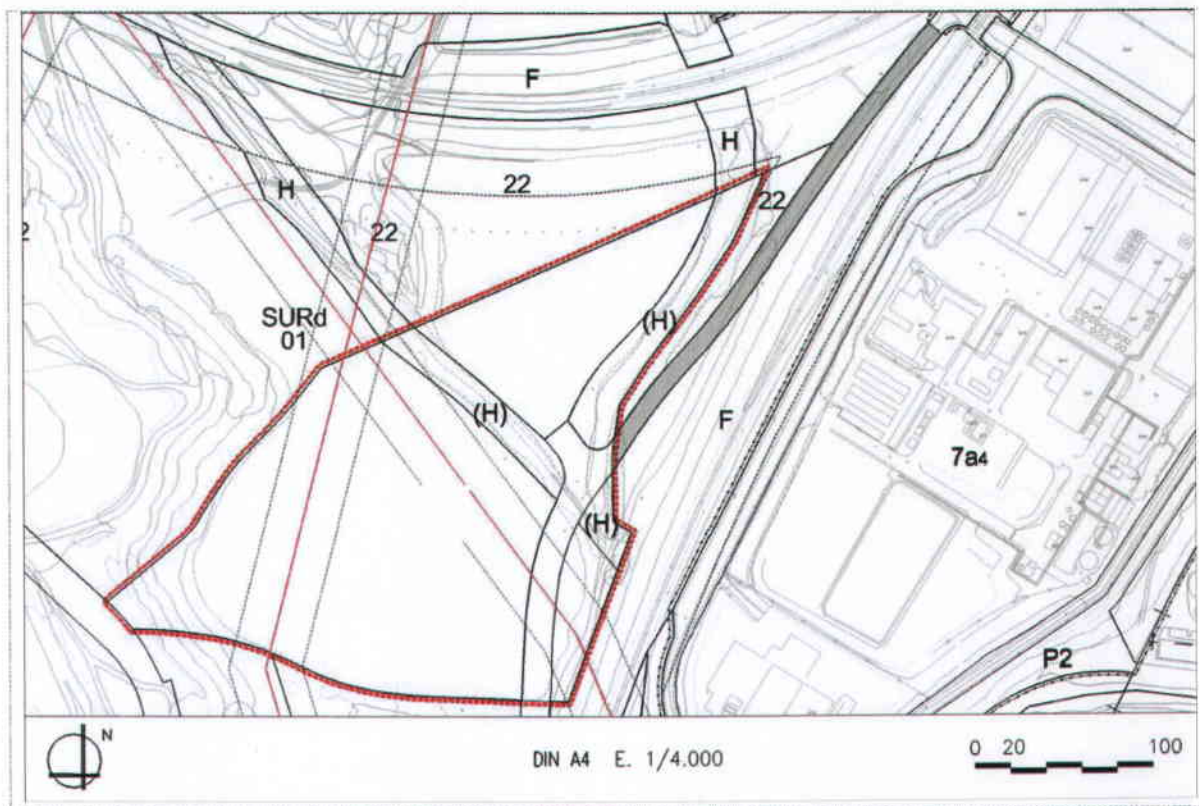
**Objectiu:** Aquest polígon ja té constituïda la Junta de Compensació i presentat el Projecte d'Urbanització. Es delimita per tal de completar les obres d'urbanització i repartir equitativament les càrregues.

**Règim del sòl:** Sòl Urbà Consolidat

Superfície del polígon:	1.510.509m <sup>2</sup> s	(St) Sostre total	(Segons aplicació de paràmetres de cada zona )
No hi ha terrenys de cessió.			

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
- En aquest polígon no cal cedir el 10 % d'aprofitament urbanístic.
- Aquest polígon, a efectes del repartiment de càrregues, inclou el PAU 05 "Can Pedrerol de Baix" (sòl urbà no consolidat)

## SURd 01 "Can Galí" (Sòl Urbanitzable Delimitat SURd - 01)



**Objectiu:** Desenvolupament del sector previst al PGOU 92, tot i respectant el sistema hidràulic i adaptat a la nova cartografia

**Règim del sòl:** Sòl Urbanitzable Delimitat (SURd)

Superfície del sector:	49.813 m <sup>2</sup> s	Coefficient d'edificabilitat bruta (CEB)	0,486 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
<i>Ordenació (plànol indicatiu)</i>			
Sistemes urbanístics:			
Sist. Hidràulic (H)	6.114 m <sup>2</sup> s		
Altres sistemes	s/ DL 1/2005 i D 305/2006		
Altres cessions		10% de l'aprofitament urbanístic del sector	
Zones edificables:			
Industrial aïllada en parcel·la petita amb alçada lliure (clau 7a4)			
	30.283 m <sup>2</sup> s		

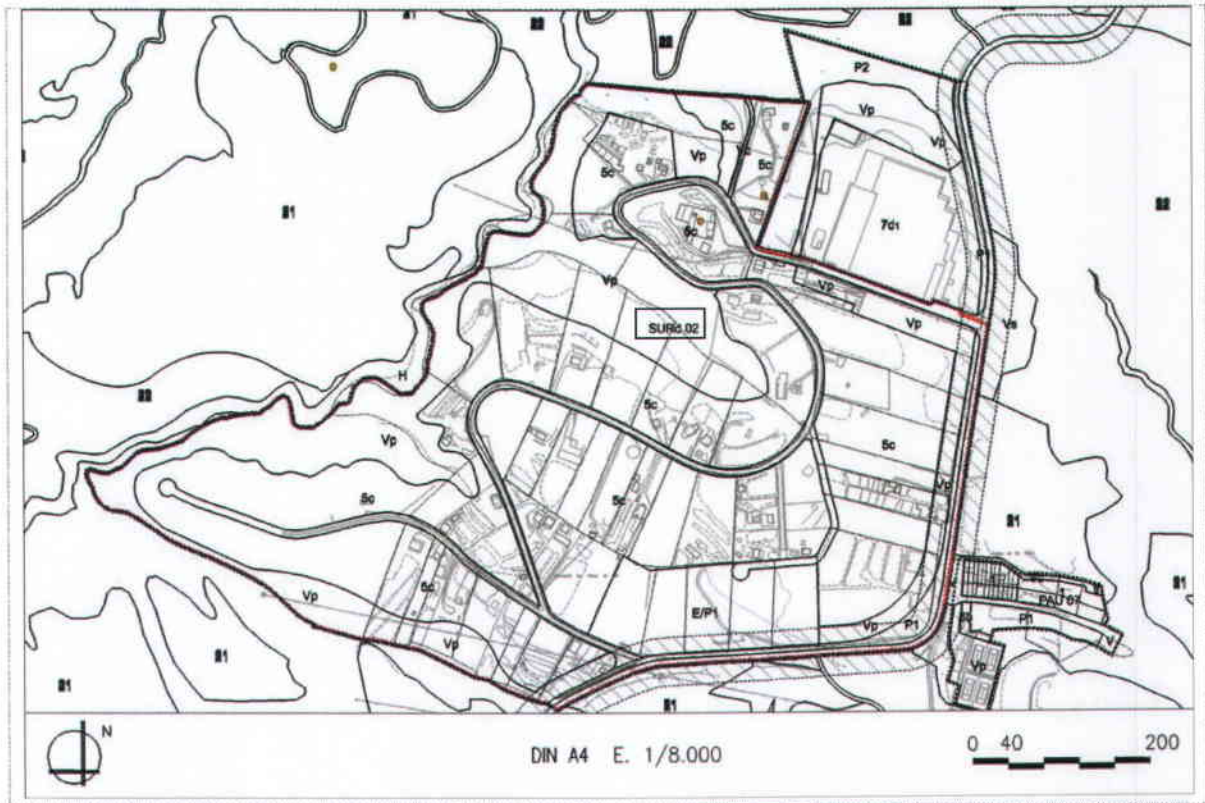
**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Condicions:**

- Càrregues externes incloses al sector:
- Cessió i urbanització del vial de connexió amb Ca n'Esteper, dimensionat per absorbir el trànsit industrial (indicat al plànol).
- La resta de càrregues són les establertes per la legislació vigent per al sòl urbanitzable.



**SURd 02 "Can Nicolau de Dalt" (Sól Urbanitzable delimitat SURd-02)**



**Objectiu:** Urbanització del barri de Can Nicolau de Dalt, i obtenció dels terrenys destinats per a equipaments i espais lliures.

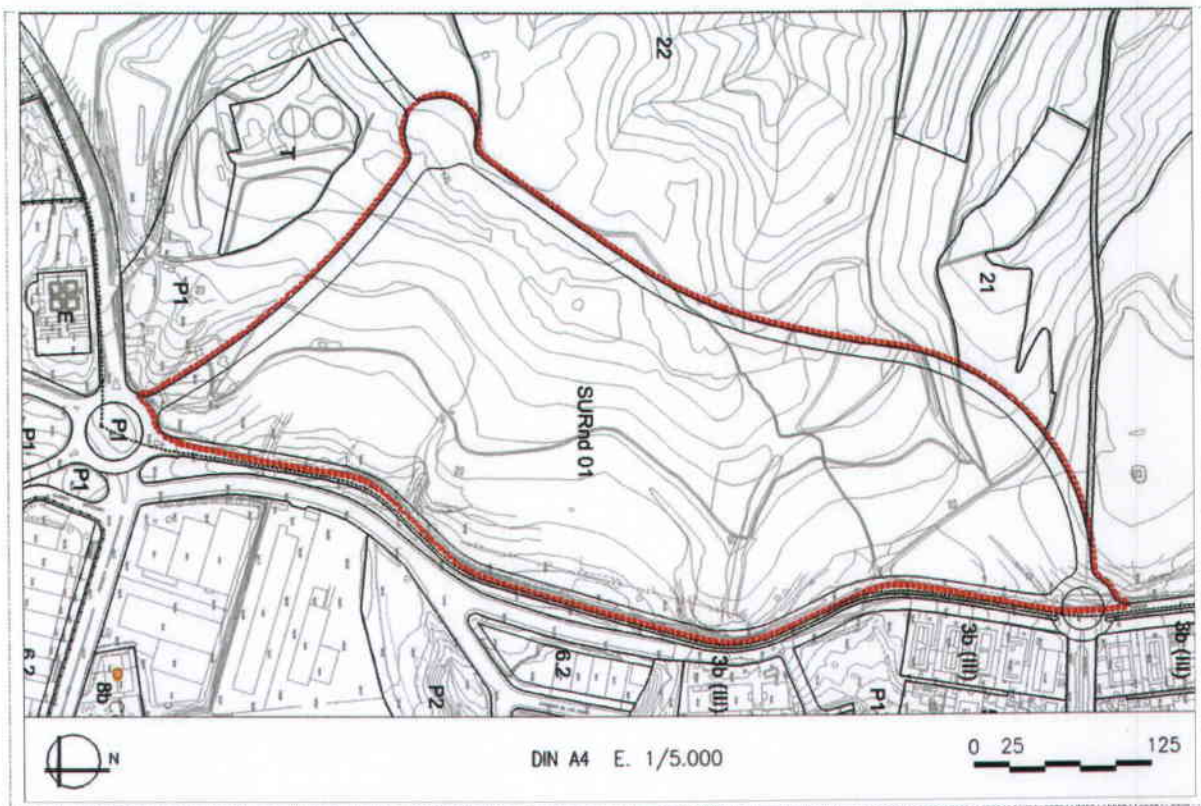
**Règim del sòl:** Sól urbanitzable delimitat (SURd)

Superfície del polígon:	387.730 m2s	C.E.B.:	0,0774 m2st/m2s
Ordenació(plànol vinculant)		(St) Sostre total	30.000 m2st
Sistemes urbanístics de cessió:		(SH) Sostre per habitatges	30.000 m2st
Viari (V)	27.605 m2s	Nombre màxim d'habitatges:	120 hab.
Espais lliures (P1)	6.300 m2s	Règim HPO : (10'52% SH)	3.157m²st.
Equipaments (E)/(P1)	22.408 m2s	Règim HRLL: (89'48% SH)	26.843 m²st
Zones edificables:			
Residencial aïllada unihabitatge			
parcel·la gran (clau 5c)	232.810 m2s		
Verd privat (Vp)	98.607 m2s		
	HRL-Habitatge Renda Lliure	HPO - Habitatge amb protecció	SH - Sostre per habitatge

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Condicions:** - Cessió i urbanització dels sistemes inclosos al polígon.

**SURnd 01 "Sector Guineua nord" (Sòl Urbanitzable no delimitat SURnd - 01)**



**Objectiu:** Creixement del nucli cap al nord, amb ús d'habitatge, industria urbana i terciari.  
Transformació de l'antiga carretera en el passeig a continuació del carrer Major, i que ha de fer possible la connexió de Can Costa amb el nucli urbà.

**Règim del sòl:** Sòl Urbanitzable no delimitat (SURnd)

Superfície del sector:	122.549 m2s	Coefficient d'edificabilitat brut (CEB):	0,535st/m2s
Ordenació (plànol indicatiu)			
Sistemes urbanístics de cessió:			
Viari (V)	segons PPD inclosa variant		
Espais lliures (P1)	segons PPD i DL 1/2005		
Equipaments (E)	segons PPD i DL 1/2005		
Altres cessions	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	Nombre màxim d'habitatges:	429 hab.
Zones edificables:		Règim HRL : 65% SH	254
Es recomana ordenació s/ volumetria específica	segons PPD	Règim HPC: 10% SH	44
		Règim HPO : 25% SH	131
		Règim HP lloguer:	

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

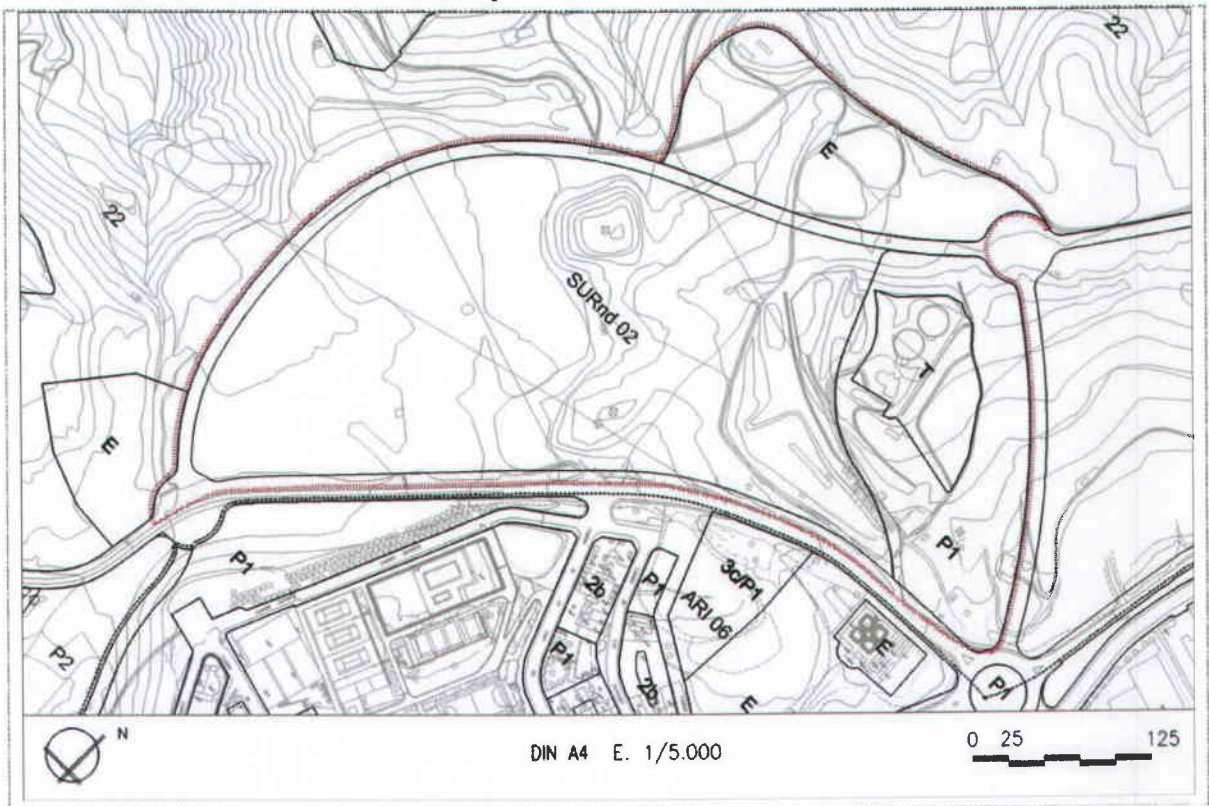
HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer  
SH-Sostre per habitatge

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació (recomanat)

**Condicions:**

- CARREGUES:
  - Urbanització de la variant, incloent les tres rotondes extremes (execució unitària, a repercutir entre els sectors SURnd 01 i SURnd 02 de forma proporcional segons els aprofitaments urbanístics respectius)
  - Urbanització dels vials interns i dels espais lliures, segons el Pla Parcial.
- CARREGUES EXTERNES:
  - Urbanització del nou passeig (Av. Dels Roures) entre les rotondes 2 i 3.
- Per a poder aprovar el Pla Parcial de Delimitació caldrà que s'hagin desenvolupat el 75% de les ARI's previstes en el present POUM.
- El P.P.D.U haurà de complir allò establert a l'article 7 del Reglament de la Llei d'Urbanisme DL 3057/2006

### SURnd 02 "Sector Guineua sud" (Sòl Urbanitzable no delimitat SURnd - 02)



**Objectiu:** Creixement del nucli cap al nord-oest, amb zona residencial i indústria urbana i terciari. Nova zona esportiva i equipament sanitari-assistencial. Reserva pel nou cementiri. Transformació de l'antiga carretera en el nou passeig.

**Règim del sòl:** Sòl Urbanitzable no delimitat (SURnd)

Superfície del polígon:	148.606 m2s	Coefficient d'edificabilitat bruta (CEB):	0,2944 m2st/m2s
Ordenació (plànol indicatiu)			
Sistemes urbanístics de cessió:			
Viari (V)	segons PPD inclosa variant		
Espais lliures (P1) (1)	segons PPD i DL 1/2005		
Serveis tècnics	segons PPD		
Equipaments (E) (2)	segons PPD i DL 1/2005 a més a més del sistema general E destinat a nou cementiri	Nombre màxim d'habitages:	212 hab.
Altres cessions	10% de l'aprofitament urbanístic del sector	Règim HRL : 65% SH	112 viv.
		Règim HPC: 10%	25 viv.
		Règim HPO : 25% SH	75 viv.
Zones edificables:	segons PPD	Règim HP lloguer :	

HRL-Habitatge Renda Lliure  
HPC-Habitatge Protegit Preu Concertat

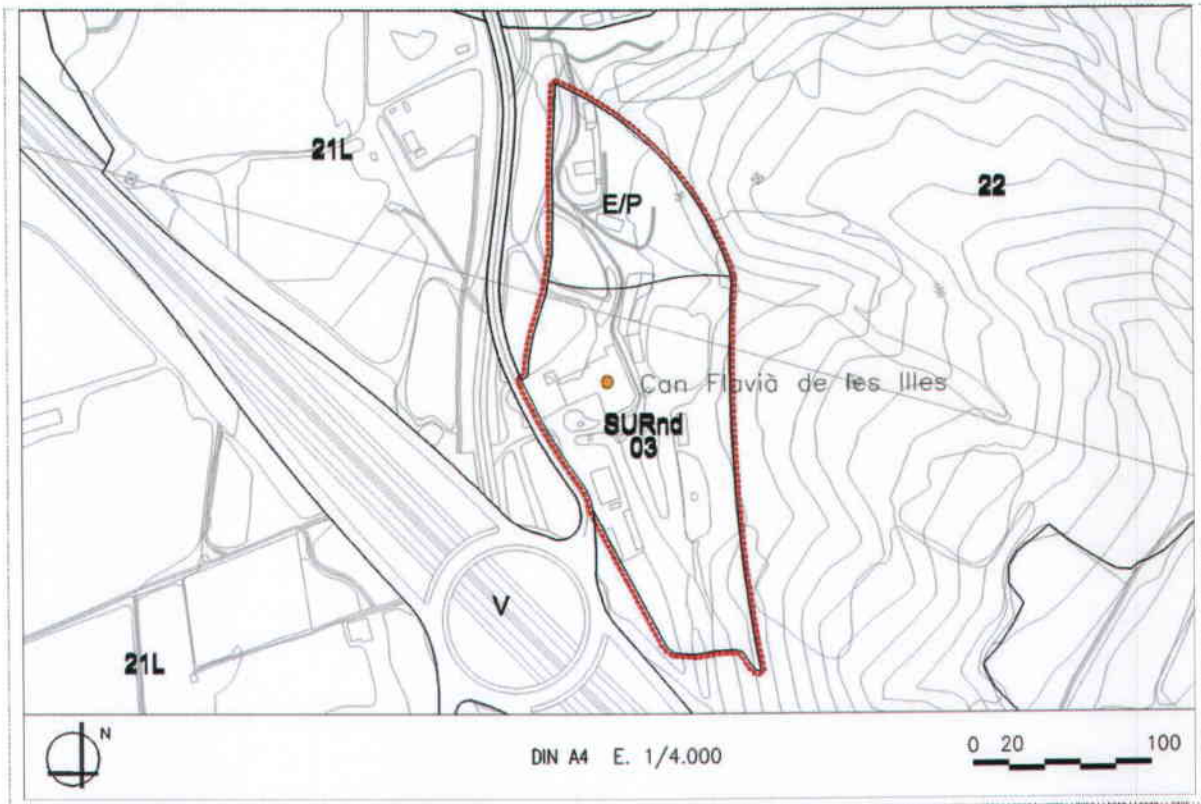
HPO-Habitatge Protecció Pública  
HP-Habitatge Públic en règim de lloguer  
SH-Sostre per habitatge

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

- Condicions:**
- (1) - Parc urbà al turó, al voltant dels dipòsits (T), sistema P1.
  - (2) - Pista d'atletisme, equipament assistencial i sanitari, i nou cementiri al sistema general (E) indicat al POUM.
  - (3)- CÀRREGUES:
    - Urbanització de la variant, incloent les tres rotondes extremes (execució unitària, a repercutir entre els sectors SURnd 01 i SURnd 02 de forma proporcional segons els aprofitaments urbanístics respectius)
    - Urbanització dels vials interns i dels espais lliures (incloent el turó).
  - (4)- El Pla Parcial de delimitació del sector haurà de complir allò establert en l'art. 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme D 305/2006
- CÀRREGUES EXTERNES: - Urbanització del nou passeig (antiga carretera) entre les rotondes 1 i 2.

Per a poder aprovar el Pla Parcial de Delimitació caldrà que el 75% de les ARI's previstes en el present POUM.

**SURnd 03 "Can Flavià de les Illes" (Sòl Urbanitzable no Delimitat SURnd - 03)**



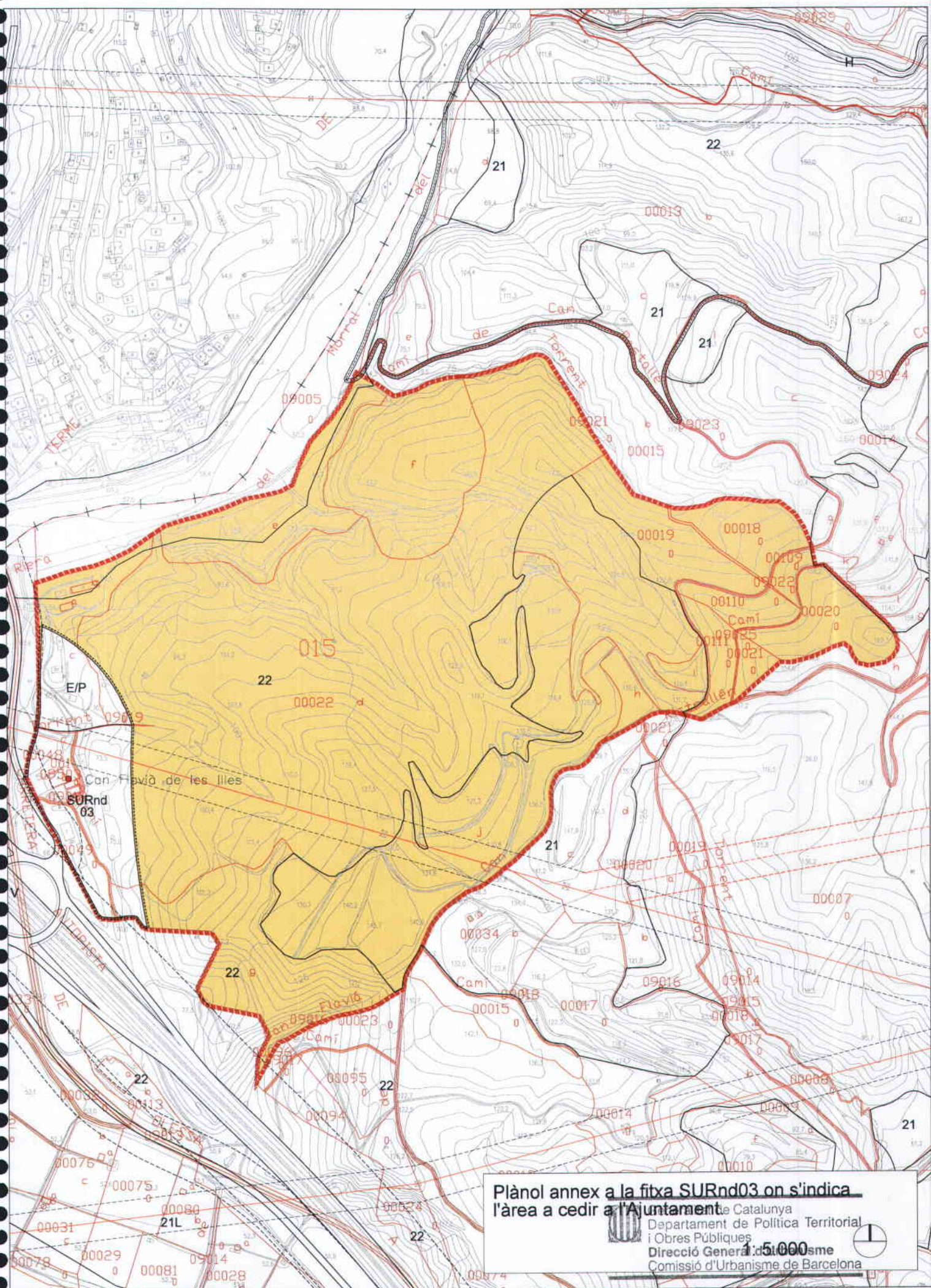
**Objectiu:** Implantar una estació de servei i un hotel a un indret fronterer amb Martorell, aconseguint la rehabilitació de la masia de Can Flavià de les Illes i la cessió de 35 Hes de sòl no urbanitzable.

**Règim del sòl:** Sòl Urbanitzable Delimitat (SURnd)

Superfície del sector:	25.743 m2s	Coefficient d'edificabilitat bruta (CEB)	0,3049 m2st/m2s
Ordenació (plànol indicatiu)		(St) Sostre total	7.850 m2st
Sistemes urbanístics de cessió:	<u>Pla Parcial</u> segons P. D. U.	(no inclou la masia de Can Flavià de les Illes i la possible ampliació)	
Viari (V)	7.439,5 m <sup>2</sup> s (28,9 %)		
Equipaments i Espais lliures (E/P1)			
Altres cessions	10% de l'aprofitament urbanístic del sector (segons condicions)		
Zones edificables:			
Zona de dotacions i serveis (clau 8) i serveis viaris (Vs)	18.303.5 m2s		

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Condicions:** Com sigui que la delimitació d'aquest sector respon a l'estimació de l'al·legació presentada per INDUBÀSICA S.A., oferint la cessió de 351.520m<sup>2</sup>s de sòl no urbanitzable en part computant com el 10% de l'aprofitament urbanístic, el PPU calcularà (segons el reglament de la Llei d'Urbanisme) el valor del 10% de l'aprofitament urbanístic.  
La cessió ofertada es considera mínima. Si el càlcul és superior es compensarà en metàl·lic segons el reglament de la Llei d'Urbanisme.  
La superfície de cessió en concepte del 10% d'aprofitament és orientativa. El Pla Parcial l'haurà de superficialitzar sobre bases cartogràfiques actualitzades, seguint la delimitació marcada a l'annex d'aquesta fitxa (Sòl no urbanitzable a cedir a l'ajuntament).



**Plànol annex a la fitxa SURnd03 on s'indica l'àrea a cedir a l'Ajuntament**

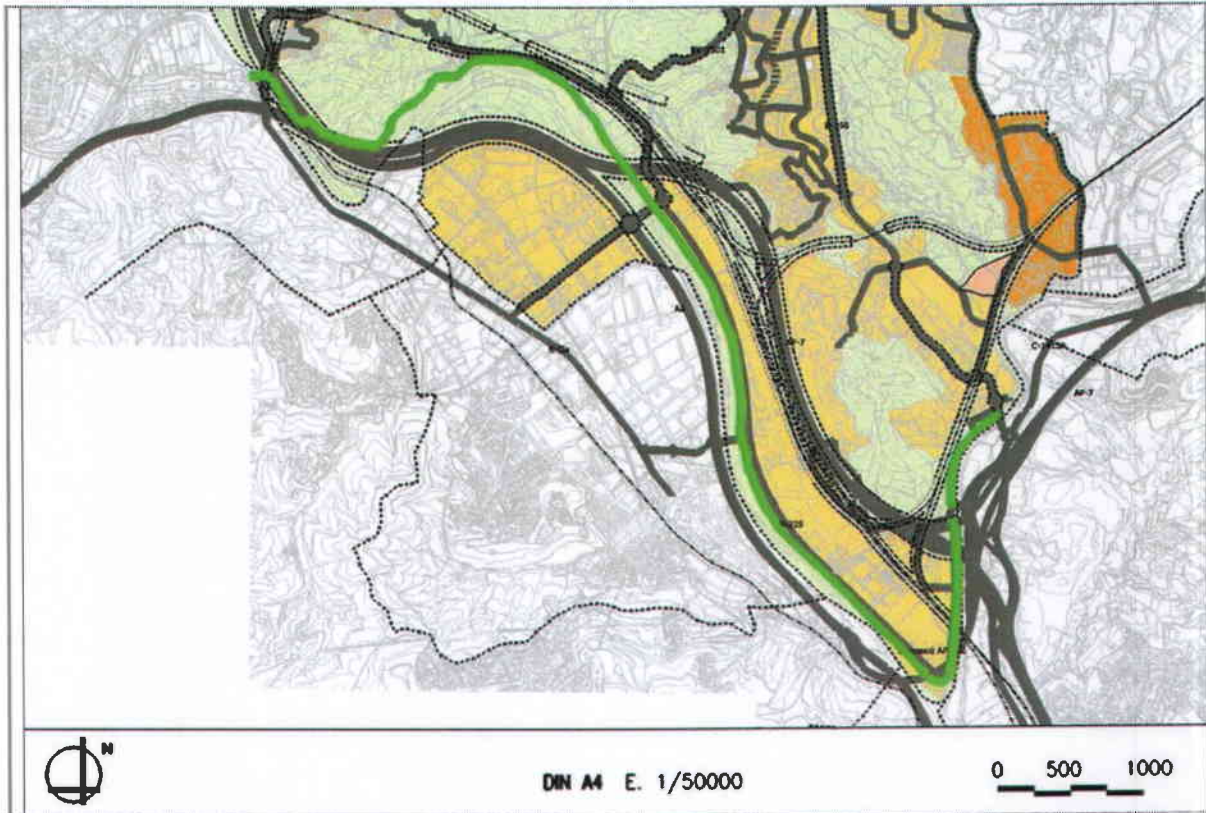


Govern de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

**1:5.000**



## PEU 01 " (Pla Especial Urbanístic de la Via Augusta)"



**Objectiu:** .Recuperar l'antic traçat de la Via Augusta, aportant al terme municipal un eix de comunicacions peatonals, seguint la llera del riu Llobregat.  
 .definir exactament el traçat de la Via Augusta

**Règim del sòl:** Sòl no urbanitzable

**Longitud:** 10.390ml

**Característiques:**

Amplada: 4m  
 Paviment no asfaltat  
 Senyalització

**Condicions:** - Àmbit del Pla Especial: S'adjunta plànol amb la seva delimitació.  
 El Pla Especial podrà modificar el seu àmbit per tal d'aconseguir una millor adaptació als objectius i criteris marcats pel POUM.



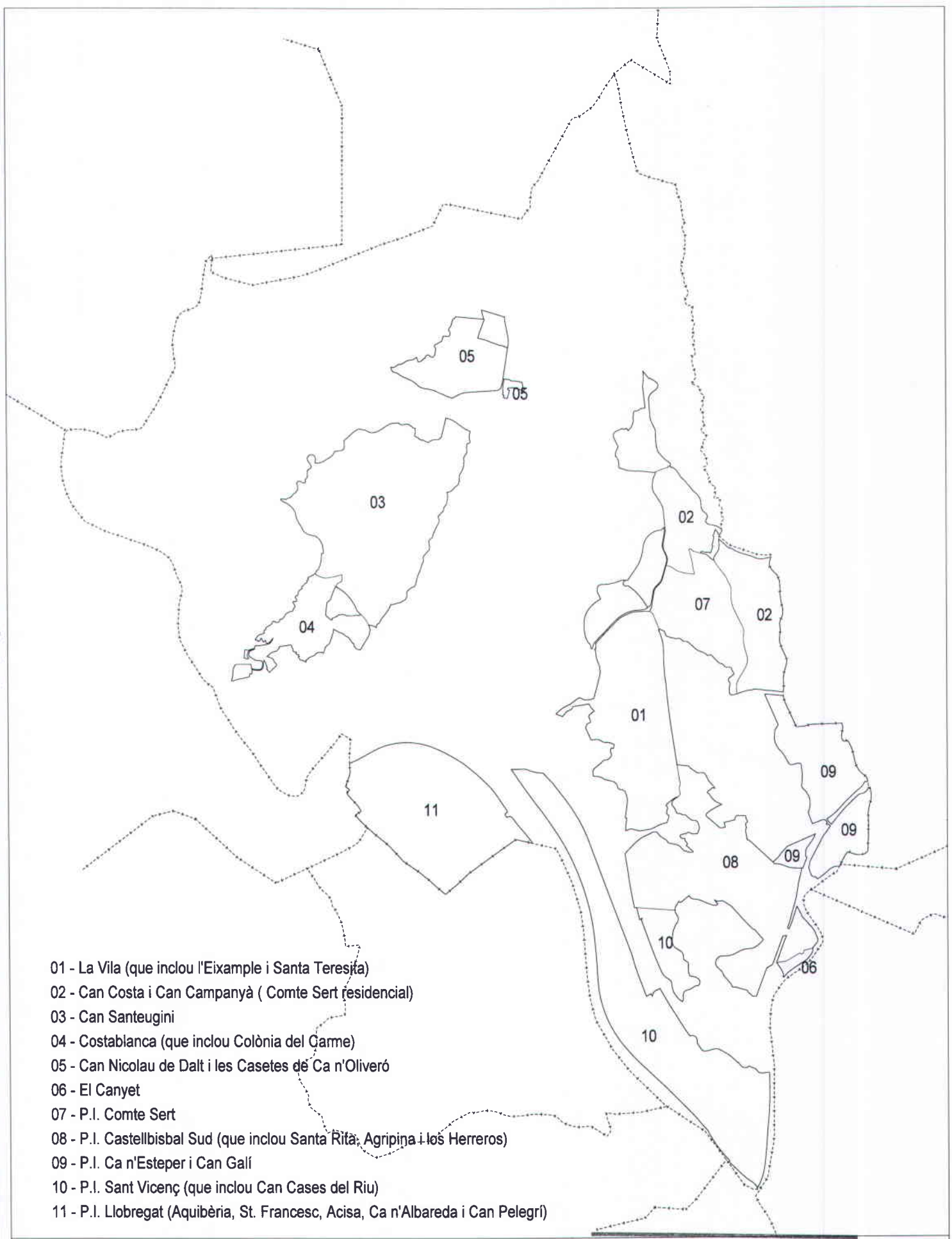


4218

**ANNEX 3: ÀMBITS URBANÍSTICS.**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



- 01 - La Vila (que inclou l'Eixample i Santa Teresita)
- 02 - Can Costa i Can Campanyà ( Comte Sert residencial)
- 03 - Can Santeugini
- 04 - Costabianca (que inclou Colònia del Carme)
- 05 - Can Nicolau de Dalt i les Casetes de Ca n'Oliveró
- 06 - El Canyet
- 07 - P.I. Comte Sert
- 08 - P.I. Castellbisbal Sud (que inclou Santa Rita, Agripina i los Herreros)
- 09 - P.I. Ca n'Esteper i Can Gall
- 10 - P.I. Sant Vicenç (que inclou Can Cases del Riu)
- 11 - P.I. Llobregat (Aquibèria, St. Francesc, Acisa, Ca n'Albareda i Can Pelegrí)

# ÀMBITS URBANÍSTICS

4220

**ANNEX 4: CATÀLEG D'ACTIVITATS INDUSTRIALS POTENCIALMENT  
CONTAMINANTS DE L'ATMOSFERA (CAPCA)**



## Annex IV

### Catàleg d'activitats industrials potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA)

#### 1 Energia

##### Grup A

###### Generadors

- a.1) Centrals tèrmiques (excepte les centrals nuclears) i altres instal·lacions de combustió, de potència total instal·lada igual o superior a 50 MW.

###### Petrolí

- a.2) Refineries de petrolí.

##### Grup B

###### Generadors

- b.1) Centrals tèrmiques de potència total instal·lada inferior a 50 MW.  
b.2) Generadors de vapor de capacitat igual o superior a 20 tones de vapor per hora i generadors de calor de potència calorífica igual o superior a 15.000 tèrmies per hora.

###### Carbó

- b.3) Fabricació d'aglomerats i briquetes de carbó.  
b.4) Instal·lacions de condicionament i tractament del carbó (picolament, molta i garbellament).  
b.5) Carbonització de la fusta (carbó vegetal) quan es tracti d'una indústria fixa extensiva.

###### Gas

- b.6) Fabricació de gas manufacturat per destil·lació del carbó.

##### Grup C

###### Generadors

- c.1) Generadors de vapor de capacitat inferior a 20 tones de vapor per hora i generadors de calor de potència calorífica inferior a 15.000 tèrmies per hora. Si diverses instal·lacions aïllades desemboquen en una sola xemeneia comuna, s'aplicarà a aquests efectes la suma de la potència dels equips o instal·lacions aïllades.

###### Gas

- c.2) Fabricació de gas manufacturat per Cracking catalític de naftes.

#### 2 Minería

##### Grup A

- a.1) Torrada, calcinació, aglomeració i sinterització de minerals.  
a.2) Fabricació de perlita expandida.

##### Grup B

- b.1) Extracció de roques, pedres, graves i sorres (pedreres).  
b.2) Instal·lacions de tractament de pedres, sorres, còdols i altres productes minerals (picolament, esmicolament, trituració, polvoritzat, mòlta, tamisat, garbellament, mescla, rentat i assecat) quan la capacitat és igual o superior a 200.000 tones anuals, o per a qualsevol capacitat quan la instal·lació es trobi a menys de 500 metres d'un nucli de població.  
b.3) Instal·lacions de manteniment i transport en les explotacions mineres.

##### Grup C

- c.1) Instal·lacions de tractament de pedres, sorres, còdols i altres productes minerals (picament, picolament, trituració, polvoritzat, mòlta, tamisat, garbellament, mescla, rentat i ensacament) quan la capacitat és inferior a 200.000 tones anuals.  
c.2) Tallat, serrat i poliment, per mitjans mecànics, de roques i pedres naturals.

#### 3 Siderúrgia i fundició.

##### Grup A

- a.1) Siderúrgia integral.  
a.2) Aglomeració de minerals.  
a.3) Coqueries.  
a.4) Forn alt.  
a.5) Procés Martín Siemens.  
a.6) Acereries LD.  
a.7) Convertidors.  
a.8) Fabricació d'acer en forns elèctrics de capacitat total de la planta igual o superior a 10 tones.  
a.9) Fundició d'acer (arc, Siemens o inducció) de capacitat total igual o superior a 10 tones.  
a.10) Fundició de ferro (cubilot, reverber o elèctric) de capacitat total igual o superior a 10 tones.  
a.11) Ferro-aleacions quan la potència del forn sobrepassa els 100 kW.

##### Grup B

- b.1) Fundició d'acer (arc, Siemens o inducció) de capacitat total inferior a 10 tones.  
b.2) Fundició de ferro (cubilot, reverber o elèctric) de capacitat total inferior a 10 tones.  
b.3) Ferro-aleacions quan la potència del forn és igual o inferior a 100 kW.  
b.4) Tractament d'escòries siderúrgiques i de fundició.

##### Grup C

- c.1) Tractament tèrmic de metalls fèrrics i no fèrrics.  
c.2) Operacions d'emmotllament i tractament de sorres de fundició i altres matèries d'emmotllar.  
c.3) Forns de laminat i conformat de planxes i perfils.

#### 4 Metal·lúrgia no fèrrica

##### Grup A

- a.1) Producció d'alumini.
- a.2) Producció i afinament de coure.
- a.3) Fusió de llautó o bronze en cubilot, reverber i rotatiu.
- a.4) Producció i afinat de plom.
- a.5) Producció de plom de segona fusió.
- a.6) Producció de zinc.
- a.7) Producció de zinc de segona fusió.
- a.8) Producció d'antimoni, cadmi, crom, magnesi, manganès, estany i mercuri.

##### Grup B

- b.1) Fusió de llautó o bronze en forns de gresol i elèctrics.
- b.2) Electròlisi del zinc.
- b.3) Producció de silico-aleacions, llevat del ferrosilici, quan la potència del forn és igual o superior a 100 kW.
- b.4) Producció de metalls i aleacions per electròlisi ignea, quan la potència dels forns és més gran de 25 kW.
- b.5) Recuperació dels metalls no fèrrics mitjançant tractament per fusió de xatarres, quan no estan inclosos en el Grup A.
- b.6) Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega, descàrrega, manutenció i transport de minerals dins les plantes metal·lúrgiques.
- b.7) Aleacions de metall amb injecció de fòsfor.

##### Grup C

- c.1) Afinat de metalls, llevat del plom i del coure.
- c.2) Silico-aleacions, llevat del ferrosilici, quan la potència del forn és inferior a 100 kW.
- c.3) Refundició de metalls no fèrrics.

#### 5 Transformadors Metà·lics

##### Grup B

- b.1) Esmaltat de conductors de coure.
- b.2) Galvanitzat, estanyadura i emplomat de ferro o revestiments amb un metall qualsevol per immersió en bany de metall fos.
- b.3) Fabricació de plaques d'acumuladors de plom amb capacitat igual o superior a 1.000 tones anuals.

##### Grup C

- c.1) Fabricació de plaques d'acumuladors de plom amb capacitat inferior a 1.000 tones anuals.
- c.2) Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars.

#### 6 Indústries Químiques i Connexes

##### Grup A

###### *Indústria inorgànica de base i intermèdia*

- a.1) Àcid cianhídric, les seves sals i derivats (producció i utilització).
- a.2) Àcids clorhídric, fluorhídric, fosfòric, nítric i sulfúric.
- a.3) Carbur de calci.
- a.4) Clor.
- a.5) Fluorurs.
- a.6) Arsènic i els seus compostos i processos que els desprenen.
- a.7) Sofre i tractament de sulfurs minerals.
- a.8) Clorurs, oxiclors i sulfurs de carboni, sofre i fòsfor.
- a.9) Fòsfor.
- a.10) Gasos per a síntesi química que emeten contaminants inclosos a la relació de principals contaminants de l'atmosfera que es relacionen al final d'aquest annex.

###### *Indústria orgànica de base i intermèdia*

- a.11) Acrilonitril.
- a.12) Anhidrid ftàlic.
- a.13) Betum, brea i asfalt de petroli.
- a.14) Coc de petroli.
- a.15) Derivats orgànics de sofre, clor, plom i mercuri.
- a.16) Destil·lació de la fusta.
- a.17) Grafit artificial per a electrodes.
- a.18) Hidrocarburs alifàtics i els seus derivats.
- a.19) Hidrocarburs aromàtics.
- a.20) Monòmers i polímers.

###### *Adobs*

- a.21) Adobs orgànics i inorgànics.

###### *Pigments*

- a.22) Biòxid de titani.
- a.23) Negre de fum.
- a.24) Òxid de zinc.

###### *Plàstics i cautxús*

- a.25) Cel·luloide i nitro-cel·lulosa.

###### *Paper i pastes de paper*

- a.26) Fabricació de cel·lulosa i pasta de paper.

###### *Plaguicides*

- a.27) Plaguicides i herbicides.

###### *Esmalts*

- a.28) Esmalts vitrificables o cuites de vidre per a esmalts.

##### Grup B

###### *Indústria inorgànica de base i intermèdia*

- b.1) Albúmina.
- b.2) Amoniac.
- b.3) Carbur metà·lics, llevat del de calci.
- b.4) Clorur d'amoni.
- b.5) Derivats inorgànics del mercuri.
- b.6) Halògens i els seus hidrògens no especificats en el Grup A.
- b.7) Nitrat de ferro.
- b.8) Òxids de plom (minilitargiri) i carbonat de plom (blanc de plom).



- b.9) Sals de coure.
  - b.10) Seleni i els seus derivats.
  - b.11) Sulfur sòdic.
  - b.12) Silicats sòlids.
- Indústria orgànica de base i intermèdia*
- b.13) Àcids grassos industrials.
  - b.14) Amines.
  - b.15) Benzol brut.
  - b.16) Destil·lació del quitrà d'hulla.
  - b.17) Fenol, cresols i nitrofenols.
  - b.18) Formol, acetaldehid i acroleïna i els seus derivats.
  - b.19) Hidrocarburs halogenats.
  - b.20) Síntesi d'isocianats.
  - b.21) Fabricació d'àcid isocianúric i derivats halogenats.
  - b.22) Mescles bituminoses a base d'asfalt, betum, quitrans i brees.
  - b.23) Piridina i metilpiridina (picolines) i cloropirina.

*Colorants*

- b.24) Colorants orgànics sintètics.

*Pigments*

- b.25) Litopon, blau d'ultramar, blau de Prússia i peròxid de ferro.

*Sabons i detergents*

- b.26) Detergents sintètics.
- b.27) Sulfonació i oxietilació d'alcohols grassos.

*Plàstics i cautxú*

- b.28) Cautxú regenerat.
- b.29) Cautxú sintètic.
- b.30) Ebonita.
- b.31) Cautxú nitrílic i halogenat.
- b.32) Fil de làtex.
- b.33) Producció de plàstic per al emmotllat.

*Fibres artificials i sintètiques*

- b.34) Fibres sintètiques no especificades en el Grup A.

*Transformació de plàstics*

- b.35) Guarniments de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques.

*Hidrats de carboni i coles*

- b.36) Midó.
- b.37) Coles i gelatines.

**Grup C**

*Indústria inorgànica de base i intermèdia*

- c.1) Clorur de ferro.
- c.2) Compostos de cadmi, zenc, crom, magnesi, manganès, manganès i coure.

*Indústria orgànica de base i intermèdia*

- c.3) Aromàtics nitrats.
- c.4) Àcids: fòrmic, acètic, oxàlic, adípic, làctic, salicílic, maleic ftàlic.
- c.5) Anhídric acètic i maleic.

*Fotografia*

- c.6) Recuperació de l'argent per tractament de productes fotogràfics.

*Resines*

- c.7) Resines sintètiques.
- c.8) Fosa de resines naturals.

*Pintures, tintes i vernissos*

- c.9) Vernissos i laques.
  - c.10) Pintures.
  - c.11) Tintes d'impremta.
- Olis i grasses*
- c.12) Oxidació d'olis vegetals.
  - c.13) Sulfitació i sulfatació d'olis.
- Indústria farmacèutica*
- c.14) Fabricació de productes farmacèutics de base.
- Sabons i detergents*
- c.15) Formulació detergents sòlids.
  - c.16) Saponificació i cocció del sabó.
- Ceres i parafines*
- c.17) Emmotllat per fusió d'objectes parafínics.

**7 Indústria tèxtil**

**Grup B**

- b.1) Filatura de fibres minerals llevat de l'amiant.

**Grup C**

- c.1) Rentat i escardussament de la llana.
- c.2) Amaratge del lli, cànem i altres fibres tèxtils.
- c.3) Filatura del capoll del cuc de seda.
- c.4) Feltres i buates.
- c.5) Instal·lacions de neteja en sec.

**8 Indústria Alimentària**

**Grup B**

- b.1) Sucreres, inclòs el dipòsit de polpes humides de remolatxa.
- b.2) Malteries.
- b.3) Producció de conserves, olis i farines de peix.
- b.4) Producció d'olis i grasses d'origen animal i vegetal.
- b.5) Producció de farines d'ossos i gluten de pells.
- b.6) Producció de llevat.
- b.7) Torrat i torrefacció del cafè, cacau, malta, xicoira i similars.
- b.8) Escorxadors.

**Grup C**

- c.1) Cerveseries.
- c.2) Destil·leries d'alcohol i fabricació d'aiguardents.
- c.3) Preparació de productes opoteràpics i d'extractes o concentrats de carn, peix i altres matèries animals.

## 9 Indústria de la fusta, suro i mobles

### Grup C

- c.1) Serrat i especejament de la fusta i suro.
- c.2) Taulers aglomerats i de fibres.
- c.3) Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums.
- c.4) Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota, quitrà i altres productes per a la seva conservació.

## 10 Indústria de materials per a la construcció

### Grup A

- a.1) Fabricació de clinker i ciment.
- a.2) Fabricació de calç i guix quan la capacitat de la planta sigui igual o superior a 5.000 t/a.
- a.3) Fabricació de vidre quan la capacitat sigui igual o superior a 100 t/d.

### Grup B

- b.1) Fabricació de calç i guix quan la capacitat de la planta és inferior a 5.000 t/a.
- b.2) Fabricació de ceràmica per a construcció, refractaris, porcellana, gres i similars.
- b.3) Fabricació de vidre quan la capacitat sigui inferior a 100 t/d.
- b.4) Plantes de preparació de formigó.
- b.5) Plantes de preparació i ensacament de ciments especials.
- b.6) Fabricació de llanes o fibres minerals, llevat de l'amiant.
- b.7) Fabricació de productes de fibrociment, llevat de l'amiant.

## 11 Indústria de la pell

### Grup A

- a.1) Tractament i adobat de cuiros i pells.

## 12 Indústries fabrils i activitats diverses

### Grup A

- a.1) Incineradors de residus urbans.
- a.2) Incineradors i combustions de residus i deixalles industrials.
- a.3) Plantes de tractament (eliminació o recuperació) de residus urbans amb capacitat igual superior a 150 tones diàries.
- a.4) Incineració de fangs de planta depuradora d'aigües residuals.
- a.5) Plantes de tractament de pneumàtics usats.
- a.6) Plantes de tractament (eliminació o recuperació) de residus industrials.
- a.7) Instal·lacions d'extracció i fabricació a base d'amiant.

### Grup B

- b.1) Utilització d'olis usats com a combustibles o barrejats en qualsevol preparació amb altres.
- b.2) Emmagatzematge o manipulació de minerals, combustibles sòlids i altres materials i residus pulverulents.

- b.3) Aplicació en fred de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la seva cuïta i secat, quan la quantitat emmagatzemada en els tallers és igual o superior a 1.000 kg.
- b.4) Forns crematoris (hospitals i cementiris).
- b.5) Instal·lacions trituradores de xatarra.
- b.6) Plantes de recuperació de metall per combustió de residus i de deixalles.
- b.7) Plantes de tractament (eliminació o recuperació) de residus urbans amb capacitat inferior a 150 tones diàries.
- b.8) Recuperació i tractament d'olis pesants.
- b.9) Instal·lacions de secat amb llit fluid, forn rotatori i d'altres.
- b.10) Activitats que emeten comportos orgànics volàtils (COV) degut a l'ús de dissolvents quan el consum anual del producte que conté dissolvents es  $\geq 12.000$  kg.
- b.11) Tractament, processat, transport, càrrega, descàrrega o emmagatzematge de materials pulverulents (inclou la generació de pols per circulació de vehicles en zona no pavimentada).

### Grup C

- c.1) Aplicació en fred de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la seva cuïta i secat, quan la quantitat emmagatzemada en els tallers és inferior a 1.000 kg.
- c.2) Activitats que emetin comportos orgànics volàtils (COV) degut a l'ús de dissolvents, quan el consum anual del producte que conté dissolvents es inferior a 12.000 kg.
- c.3) Aplicació sobre qualsevol suport (fusta, cuir, cartó, plàstics, fibres sintètiques, teixits, feltre, metall, etc.) d'asfalt, materials bituminosos o olis asfàltics de vernissos grassos i olis secants per a l'obtenció de paper recobert, teixits recoberts, hules, cuiros artificials, teles i papers oliats i linòleums.
- c.4) Argentat de miralls.
- c.5) Activitats que tenen focus d'emissions que en conjunt totalitzen 36 tones per any, o més, d'emissió contínua d'un qualsevol dels contaminants principals: SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, hidrocarburs, pols i fums.
- c.6) Plaquetes per a frens (guarniments).
- c.7) Instal·lacions de sorrejat de sorra, grava menuda o uns altres abrasius.
- c.8) Instal·lacions de recuperació de dissolvents.
- c.9) Emmagatzematge o envasat de dissolvents i producte químics.
- c.10) Envasament d'aerosols.
- c.11) Operacions de mòlta i envasat de productes pulverulents.

## 13 Activitats agrícoles i agro-industrials

### Grup B

- b.1) Deshidratació de la userda.
- b.2) Extracció d'olis vegetals.
- b.3) Fabricació i assecat de pinsos i processat de cereals en gra.
- b.4) Tractament, transformació i torrat de cossos, matèries i despulls d'animals amb vistes a l'extracció de cossos grassos, fabricació d'adobs o obtenció d'altres subproductes.

### Grup C

- c.1) Assecat del pòsit del vi.
- c.2) Assecat del llúpul amb sofre.
- c.3) Assecat de farratges i cereals.
- c.4) Desmotat del cotó.

## Relació dels principals contaminants de l'atmosfera

### Contaminants principals

- Anhídrid sulfurós.
- Monòxid de carboni.
- Òxids de nitrogen.
- Hidrocarburs.
- Pols [partícules sedimentables i partícules en suspensió (PST i PM10)].
- Fums.
- Compostos orgànics volàtils (COV)

### Contaminants especials

- Derivats del sofre:
  - Anhídrid sulfúric.
  - Boires d'àcid sulfúric.
  - Àcid sulfhídric.
  - Sulfuro de carboni.
  - Clorurs de sofre.
- Derivats del nitrogen:
  - Amoníacs i els seus derivats.
  - Àcid nítric.
  - Cianogen.
  - Àcid cianhídric.
  - Cianurs.
- Halògens i els seus derivats:
  - Fluor.
  - Cloro.
  - Bromo.
  - Iode.
  - Àcid fluorhídric.
  - Àcid clorhídric.
  - Àcid bromhídric.
  - Àcid iodhídric.
  - Àcid fluosilícic.
  - Fluorurs.
  - Oxiclorur de carboni o fosc.
- Altres compostos inorgànics:
  - Arsènic i els seus derivats.
- Compostos orgànics:
  - Acetilè.
  - Aldehids.
  - Amines.
  - Anhídrid i àcid maleic.
  - Anhídrid i àcid acètic.
  - Àcid fumàric.
  - Anhídrid i àcid ftàlic.
  - Compostos orgànics volàtils del sofre (mercaptans i altres).
  - Compostos orgànics del clor.
  - Compostos orgànics del plom.
  - Piridina i metilpiridines (picolines).
- Partícules sòlides:
  - Partícules no metàl·liques que continguin fòsfor, arsènic, antimoni, silici, seleni, clor i els seus compostos.
  - Partícules de metalls pesats que continguin zenc, cadmi, plom, coure, mercuri, alumini, ferro, manganès, crom, molibdè, wolframi, titani, vanadi i els seus compostos.
  - Partícules de metalls lleugers que continguin sodi, potassi, calci, magnesi, beril·li i els seus compostos.

- Partícules de substàncies minerals (asbests).
- Aerosols:
  - Aerosols procedents de las plantes de benzè.
  - Aerosols procedents de las plantes de quitrà.
- Varis:
  - Olores molestos.
  - Partícules radioactives.



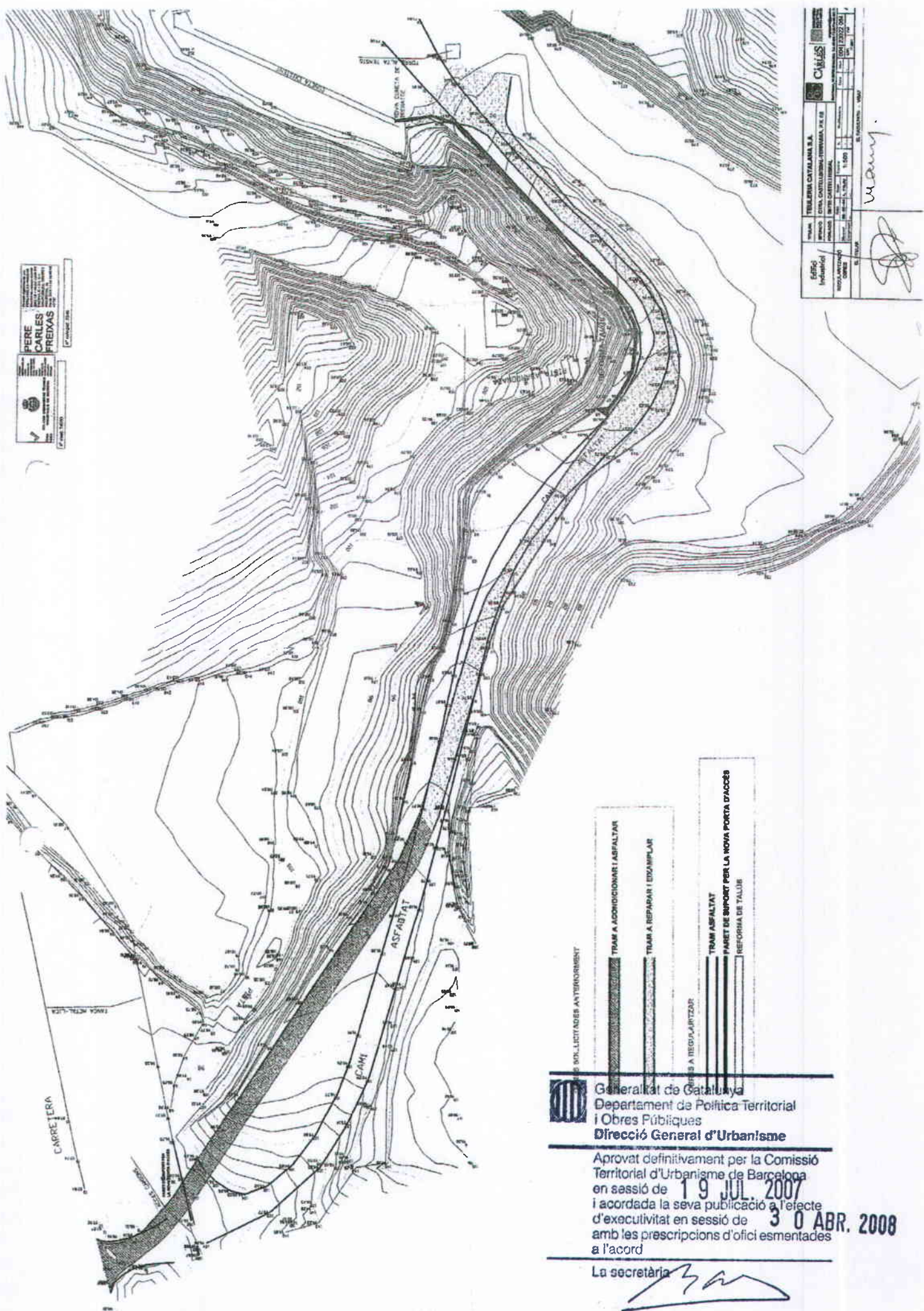
4226

**ANNEX 5: MPMO ÀMBIT TEULERIA CATALANA, SA (TECASA)**









PERE CARLES FREIXAS  
 17/04/2007  
 17/04/2007

TECNIC: PERE CARLES FREIXAS		Escala: 1:500	
PROYECTO: OBRAS DE RECONSTRUCCION Y REFORMA DE LA CARRETERA LOCAL N.º 100		FECHA: 17/04/2007	
EMPRESA: TALLERES CATALANES S.A.		MUNICIPIO: CALLES	
DIRECCION: CIUDADELA DE CALLES		PROYECTO: OBRAS DE RECONSTRUCCION Y REFORMA DE LA CARRETERA LOCAL N.º 100	
AUTORIA: PERE CARLES FREIXAS		MUNICIPIO: CALLES	
REVISOR: PERE CARLES FREIXAS		MUNICIPIO: CALLES	
AUTORIZADO: PERE CARLES FREIXAS		MUNICIPIO: CALLES	
MUNICIPIO: CALLES		MUNICIPIO: CALLES	

Manu

OLICITACIONES ANTERIORES

- TRAM A ADICIONAR I ASFALTAR
- TRAM A REPARAR I EDIFICAR
- TRAM A RECONSTRUIR
- TRAM ASFALTAT
- PARET DE SUPORT PER LA NOVA PORTA D'ACCÉS
- REFORMA DE TALÚS

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 19 JUL. 2007 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 30 ABR. 2008 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La secretària

Marcé Albiol i Núñez