

DOCUMENT NÚM. 2  
NORMES URBANÍSTIQUES

## DOCUMENT NÚM. 2 - NORMES URBANÍSTIQUES

<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Definició .....	3
Art. 2 - Marc legal .....	3
Art. 3 - Objecte .....	3
Art. 4 - Contingut .....	4
Art. 5 - Vigència i revisió.....	4
Art. 6 - Modificació.....	4
Art. 7 - Interpretació.....	4
Art. 8 - Obligatorietat.....	5
<b>CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC .....</b>	<b>6</b>
Art. 9 - Règim general .....	6
Art. 10 - Competència .....	6
Art. 11 - Inclusió en el Catàleg de béns protegits.....	6
Art. 12 - Activitat de l'Ajuntament .....	6
Art. 13 - Creació de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers. Objecte i definició.....	7
Art. 14 - Actuació de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers.....	7
Art. 15 - Criteris sobre la composició de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers .....	8
<b>CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DE LES ACTUACIONS SOBRE ELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS.....</b>	<b>9</b>
Art. 16 - Definició normativa.....	9
Art. 17 - Sol·licitud d'informació urbanística .....	9
Art. 18 - Sol·licitud de llicència per a actuació en molins protegits. Documentació mínima .....	9
<b>CAPÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS .....</b>	<b>11</b>
Art. 19 - Objecte .....	11
Art. 20 - Definició de l'àmbit de protecció .....	11
Art. 21 - Parts de l'àmbit de protecció .....	11
Art. 22 - Delimitació gràfica.....	12
Art. 23 - Elements de les parts de l'àmbit de protecció .....	12
Art. 24 - Definició de les categories de protecció.....	13
Art. 25 - Accions constructives.....	14
<b>CAPÍTOL V. DISPOSICIONS PARTICULARS DELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS .....</b>	<b>16</b>
Art. 26 - Condicions d'ordenació i de protecció .....	16
Art. 27 - Condicions d'ús.....	16
Art. 28 - Definició d'usos específics.....	17

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Art. 1 - Definició

Les Normes Urbanístiques que integren aquest document formen part del Pla Especial de Protecció dels Molins Paperers de Torrelavit.

Les presents Normes urbanístiques seran d'aplicació en el seu àmbit territorial.

### Art. 2 - Marc legal

1. El present Pla Especial Urbanístic s'ha redactat d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i altres normatives aplicables.
2. Les referències a la Llei d'urbanisme que es facin en les presents normes urbanístiques s'han d'entendre fetes al Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer. Les referències al Reglament de la Llei d'urbanisme s'han d'entendre fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol. Les referències a les Normes Subsidiàries de Planejament s'han d'entendre fetes al document aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 3 de novembre de 1993, el qual va ser objecte posteriorment de la tramitació per part de l'Ajuntament d'un text refós al qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 16 de novembre de 2005, hi va donar conformitat.

### Art. 3 - Objecte

El Pla Especial Urbanístic de protecció dels molins paperers de Torrelavit té com a objectiu:

- a. Identificar els molins paperers susceptibles d'especial protecció, justificant les raons arquitectòniques i/o històriques que determinen la seva preservació i recuperació.
- b. Delimitar l'àmbit de protecció, l'edifici principal, els edificis complementaris i l'entorn.
- c. Establir les categories de protecció i les normes generals i específiques per a cada bé a protegir.

#### **Art. 4 - Contingut**

El Pla Especial Urbanístic de protecció dels molins paperers està integrat pels documents següents:

- DOCUMENT 1: Memòria descriptiva i justificativa
- DOCUMENT 2: Normes urbanístiques
- DOCUMENT 3: Fitxes d'anàlisi i de valoració i de determinacions normatives de cada molí paperer a protegir
- DOCUMENT 4: Plànols
- ANNEX: Diagnosi urbanística complementària dels entorns dels molins paperers

#### **Art. 5 - Vigència i revisió**

1. El Pla Especial Urbanístic de Protecció dels molins paperers de Torrelavit entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i ha de mantenir la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. Són circumstàncies que justifiquen la revisió d'aquest Pla Especial Urbanístic:
  - a. Les determinacions específiques contingudes en la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrelavit.
  - b. L'aprovació de planejament urbanístic d'àmbit superior que alteri les determinacions del present Pla Especial Urbanístic.
  - c. L'aprovació de nova legislació en matèria de patrimoni cultural que incideixi substancialment en el present Pla Especial Urbanístic.

#### **Art. 6 - Modificació**

La modificació del present Pla Especial Urbanístic s'ajustarà al que estableixen els articles 96 de la Llei d'urbanisme i 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 7 - Interpretació**

1. Les determinacions d'aquest Pla Especial Urbanístic, i concretament aquestes normes, s'interpretaran en base als criteris establerts en el Capítol II del Títol Preliminar del vigent codi civil. En tot cas aquestes normes s'interpretaran d'acord amb el contingut i els objectius expressats en la documentació.

2. En el cas de dubte o contradicció entre la regulació de les previsions del Pla Especial Urbanístic en els seus diversos documents, es considerarà vàlida la determinació que tendeixi a establir una protecció més rigurosa.

### **Art. 8 - Obligatorietat**

1. Els particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en la Llei d'urbanisme i els instruments de planejament i de gestió que en derivin.

Igualment, estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Especial Urbanístic, en particular el contingut de les presents Normes Urbanístiques.

## CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

### Art. 9 - Règim general

1. El present Pla Especial Urbanístic delimita els àmbits de protecció, l'edifici principal, els edificis complementaris i l'entorn i estableix les categories de protecció i els paràmetres generals i específics per a cada molí paperer susceptible de protecció.
2. Les determinacions del Pla Especial Urbanístic són d'aplicació directa i immediata.
3. En les obres ordinàries a executar dins l'àmbit del Pla Especial Urbanístic serà d'estricta acompliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991 de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

### Art. 10 - Competència

Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament d'aquest Pla Especial Urbanístic, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives.

### Art. 11 - Inclusió en el Catàleg de béns protegits

En la tramitació del Catàleg de béns protegits, regulat en la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme, es valorarà la conveniència i oportunitat d'incloure els molins paperers en l'esmentat catàleg, sense perjudici de la protecció que s'estableix per a cada un d'ells, en el present Pla Especial Urbanístic.

### Art. 12 - Activitat de l'Ajuntament

L'activitat municipal referida a la protecció dels molins paperers objecte del present Pla Especial Urbanístic es desenvoluparà mitjançant:

- La valoració relativa a la conveniència i oportunitat d'incloure els molins paperers en el Catàleg de béns protegits a que s'ha fet referència en l'article anterior.
- La inclusió de previsions dirigides al desenvolupament d'obres i serveis que afavoreixin el desenvolupament de les determinacions de protecció contingudes en la present normativa, en la mesura i ordre que permetin els plans municipals d'inversió.

- La col·laboració amb els ens públics i privats, que pels seus objectius portin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció dels molins paperers, i amb els propietaris d'aquests.
- L'establiment de mecanismes de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic amb els propietaris dels molins.
- La regulació d'acord amb la legislació vigent, de l'atorgament de llicències per als molins paperers protegits, eximint si és el cas, del pagament de taxes derivades de la sol·licitud de llicència d'obres, adaptant les corresponents ordenances municipals.
- El reconeixement d'exempcions tributàries dins dels límits que permeti la legislació, i sempre que es donin les condicions previstes en aquesta normativa, adaptant, en el seu cas, les corresponents ordenances municipals.

### **Art. 13 - Creació de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers. Objecte i definició**

1. Entenent que la conservació i protecció del patrimoni cultural i especialment dels molins paperers passa necessàriament per uns fets d'intervenció complexos i sotmesos a un procés cultural dinàmic, que són impossibles d'abastar exhaustivament des d'una òptica purament ordenancista, el present Pla Especial Urbanístic recomana la constitució de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers, per obtenir un control àgil, obert i participatiu de les actuacions sobre els béns catalogats.
2. La Comissió de Protecció dels Molins Paperers constituïda a iniciativa de l'Ajuntament és un òrgan de caràcter tècnic-consultiu que té com a missió el control de les actuacions en els molins paperers, vetllant per l'adequat acompliment de l'esperit, les directrius i els objectius de la normativa d'aquest Pla Especial Urbanístic.

Aquesta tasca de la Comissió s'entén com d'assessorament a la corporació municipal en els termes expressats anteriorment.

### **Art. 14 - Actuació de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers**

La Comissió de Protecció dels Molins Paperers actuarà preceptivament:

- Quan l'Ajuntament consideri que en la sol·licitud d'una llicència d'obres en un molí paperer incideixen factors que per la seva complexitat, conflictivitat o qualsevol altre motiu, siguin necessaris l'opinió i l'assessorament d'aquest òrgan.

En aquest supòsit la Comissió de Protecció dels Molins Paperers elaborarà un Informe previ a la concessió de la llicència, el qual contindrà una explicació raonada de les

causes que motivin la favorabilitat o no de les actuacions proposades a fi i efecte de suscitar possibles modificacions o alternatives a les gestions plantejades.

Un cop formalitzat aquest informe, la Comissió el traslladarà a l'Ajuntament mitjançant les comissions municipals corresponents.

També s'entén que aquest informe previ pot ser sol·licitat per a actuacions d'iniciativa pública en els termes definits.

Tanmateix, la Comissió de Protecció dels Molins Paperers tindrà capacitat d'iniciativa i proposta a la Corporació municipal per a qualsevol tipus d'actuació vinculada amb aquest Pla Especial Urbanístic.

#### **Art. 15 - Criteris sobre la composició de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers**

1. L'Ajuntament determinarà d'acord amb el que estableix la Llei municipal i de règim local de Catalunya, la composició més adequada de la Comissió de Protecció dels Molins Paperers.
2. Com a criteri general seria convenient que en la Comissió hi participessin:
  - a. Els titulars de les regidories de Cultura i d'Urbanisme.
  - b. Un representant de les entitats culturals municipals, que entre els seus objectius tinguin la preservació del patrimoni cultural.
  - c. Un grup de professionals qualificats en els diferents camps del patrimoni cultural contingut en el Catàleg, és a dir: l'urbanisme, l'arquitectura, la història o la història de l'art, l'arqueologia i la botànica, i altres professionals d'acord amb la casuística que es presenti.

### CAPÍTOL III. RÈGIM GENERAL DE LES ACTUACIONS SOBRE ELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS

#### Art. 16 - Definició normativa

1. El present Pla Especial Urbanístic defineix quins són els molins paperers de Torrelavit susceptibles de ser objecte de protecció física, determina a través d'aquesta normativa les condicions generals i a través de les corresponents fitxes les condicions particulars a què s'han de sotmetre les actuacions sobre els molins paperers protegits.
2. Totes les actuacions sobre els molins paperers relacionats en el document número 3 d'aquest Pla Especial Urbanístic estaran subjectes en general a les prescripcions d'aquesta normativa i específicament al que es dicta per a cada bé en les fitxes números 6 i 7. En tot cas, les fitxes esmentades tenen caràcter normatiu.
3. Qualsevol actuació que es produeixi en un molí paperer, en qualsevol part de l'àmbit de protecció o els seus elements, serà respectuosa amb el bé malgrat que no s'hagin definit prescripcions específiques de protecció per a la part o element de l'àmbit de protecció en què s'actüi.

#### Art. 17 - Sol·licitud d'informació urbanística

Per a la sol·licitud d'informació urbanística d'un molí paperer protegit, s'haurà de presentar la següent documentació:

- a. Plànols de situació a escala 1:5.000, amb expressió d'aquells elements que facilitin llur localització.
- b. Fotografies en color del molí protegit i de l'entorn on s'emplaça.

#### Art. 18 - Sol·licitud de llicència per a actuació en molins protegits. Documentació mínima

1. Memòria justificativa amb expressió de:
  - a. Relació de les actuacions que es volen dur a terme i la seva afectació a les àrees protegides.
  - b. Justificació de la forma d'actuació.
  - c. Justificació de l'actuació en l'ús.
  - d. Justificació del compliment de les prescripcions de les fitxes 6 i 7.

2. Memòria descriptiva i constructiva de la situació actual del molí paperer, amb expressió de:
  - a. Estat actual de tots els elements de les parts de l'àrea de protecció.
  - b. Estat actual específic dels elements de les parts de l'àrea de protecció sobre els que es vol actuar, i de la seva relació amb la resta.
  - c. Usos actuals detallats del molí paperer protegit.
3. Memòria descriptiva i constructiva de l'actuació a realitzar, amb expressió de:
  - a. Estat de càrregues quan afectin a elements estructurals.
  - b. Composició, oficis, materials, textura, color, etc.
  - c. Mesures específiques a adoptar.
4. Plànol de situació a escala 1:500, amb expressió de les cobertes del molí paperer protegit.
5. Plànols a escala 1:50 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual, amb expressió de:
  - a. L'àmbit de protecció, si és el cas.
  - b. Detalls a escala 1:20 dels elements de les parts de l'àmbit de protecció.
6. Plànol a escala 1:50 de plantes, seccions i alçats de les actuacions objecte de la llicència, amb expressió dels detalls necessaris per a la correcta comprensió de les esmenes que introdueixin.
7. Fotografies en color del molí paperer, amb expressió de la situació de les actuacions objecte de la llicència.
8. Fotomuntatge o dibuixos a color del molí paperer, amb les intervencions objecte de la llicència.
9. Autoritzacions d'altres organismes o administracions que resultin competents.

## CAPÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS

### Art. 19 - Objecte

L'objecte d'aquestes disposicions és:

- a. La definició de l'àmbit de protecció del molí paperer protegit.
- b. La definició de les parts de l'àmbit de protecció i dels elements d'aquest àmbit.
- c. La definició de les categories de protecció
- d. La definició de les accions constructives que s'admeten en cada categoria de protecció

### Art. 20 - Definició de l'àmbit de protecció

Es defineix com a àmbit de protecció la superfície de sòl sobre la qual s'estableixen un conjunt de mesures urbanístiques amb l'objecte de preservar els valors reconeguts en cada una de les parts que el formen.

### Art. 21 - Parts de l'àmbit de protecció

1. Formen les parts de l'àmbit de protecció cadascun dels fragments amb entitat pròpia en què es pot descompondre aquest àmbit amb la finalitat d'establir-ne més clarament la protecció.
2. Dins de l'àmbit de protecció es defineixen com a parts de l'àmbit de protecció les següents:
  - a. Edifici principal, que és la construcció més important de l'àmbit i l'origen de les mesures de protecció.
  - b. Edificis complementaris, que són les construccions menors situades dins de l'àmbit de protecció que es relacionen amb l'edifici principal
  - c. Espai lliure, o entorn, que és la superfície relacionada i/o dependent de l'edifici principal, exempta generalment d'edificacions.

**Art. 22 - Delimitació gràfica**

Per a cada molí paperer objecte de protecció es delimita el seu àmbit de protecció a E: 1/2.000.

La delimitació gràfica es fa a les fitxes núm. 6 sobre base planimètrica i fotogràfica.

**Art. 23 - Elements de les parts de l'àmbit de protecció**

1. Els elements de les parts de l'àmbit de protecció són cadascun dels integrants simples en què aquesta part es pot descompondre, per a la seva anàlisi i per establir la seva protecció.
2. Es defineixen com a elements de les parts de l'àmbit de protecció els següents:
  - a. En l'edifici principal:
    - Volumetria, definida com l'espai que té per límits les superfícies exteriors de l'edifici o de l'element.
    - Perímetre, definit com el contorn de la figura plana que ocupa l'edificació en planta baixa, o l'element en contacte amb el terreny.
    - Coberta, definida com la superfície exterior de cobriment superior de l'edifici o element. Inclou:
      - La forma com a aparença externa
      - El material com a naturalesa física de les matèries utilitzades
      - El color com a qualitat visual dels materials que no és ni la forma ni la textura
    - Estructura portant, definida com el conjunt d'elements constructius que són necessaris per garantir l'estabilitat de l'edifici.
    - Estructura funcional definida com tot el que fa referència a la composició arquitectònica en planta i en secció de l'edifici.
    - Espais i elements interiors, definits com els àmbits o successió d'ambients i els elements constructius, funcionals o decoratius continguts dins de l'edifici.
  - b. En l'entorn:
    - Cada un dels elements que formen part de l'espai lliure o entorn susceptibles de protecció (fonts, basses, rodes d'aigua, recs, etc.)
  - c. En els edificis complementaris:
    - L'edifici susceptible de protecció general (p. ex. E1) o alguna de les seves parts (p. ex. voltes planta baixa).

**Art. 24 - Definició de les categories de protecció**

Per a cada element de les parts de l'àmbit de protecció s'estableix alguna de les categories de protecció següents:

– Categoria de Manteniment (MA)

Un element de les parts de l'àmbit de protecció s'inclourà en la categoria de Manteniment quan per a aquest element es prescrigui que resti en el mateix estat actual, sense que s'alteri, es malmeti, destrueixi o es perdi. Per als elements inclosos en aquesta categoria, s'admeten exclusivament les accions constructives definides en l'article 25 com: Consolidació, Reparació, Restitució, Instal·lació i Desbrossament.

– Categoria de Respecte (R)

Un element de les parts de l'àmbit de protecció s'inclourà en la categoria de Respecte quan per a aquest element es prescrigui l'aplicació de les mateixes pautes compositives, tipològiques estructurals, formals o cromàtiques, contingudes en l'element actual. Per als elements inclosos en aquesta categoria de protecció, s'admeten totes les accions constructives definides en l'article 25.

– Categoria de Modificació (MO)

Un element de les parts de l'àmbit de protecció s'inclourà en la categoria de Modificació quan per a aquest element es prescrigui la possibilitat d'introduir canvis rellevants parcials en alguna de les seves característiques o qualitats sense alterar-ne els aspectes fonamentals, ni malmetre la resta d'elements del mateix àmbit de protecció que estiguin inclosos en les categories de Manteniment o de Respecte. Per als elements inclosos en aquesta categoria de protecció s'admeten totes les accions constructives definides en l'article 25.

– Categoria de Substitució (S)

Un element de les parts de l'àmbit de protecció s'inclourà en la categoria de Substitució quan per a aquest element es prescrigui la possibilitat de ser canviat o substituït en la seva totalitat sense que es malmetin la resta d'elements del mateix àmbit de protecció que estiguin inclosos en les categories de Manteniment, de Respecte o de Modificació. Per als elements inclosos en aquesta categoria de Protecció, s'admeten totes les accions constructives definides en l'article 25.

– Categoria de Demolició (D)

Una part de l'àmbit de protecció o un element de les parts de què es compon, s'inclourà en la categoria de Demolició quan per a aquests elements es prescriu l'obligació de ser enderrocats per a protegir la resta de parts o elements.

Per a la part o elements inclosos en aquesta categoria, s'admeten exclusivament les accions constructives definides com a Enderroc i Desbrossament en l'article 25.

### Art. 25 - Accions constructives

Dins el marc d'intervenció en els molins paperers protegits, a través del present Pla Especial Urbanístic, s'estableixen les següents accions constructives:

a. Consolidació:

Es defineix com a consolidació tota acció constructiva encaminada a fer més sòlides les parts de l'àmbit de protecció o els elements de què es componen, i que sigui capaç de contribuir a la seva durabilitat sense que signifiqui cap alteració dels seus valors.

Els mínims termes en què s'entén aquesta acció són els de garantir l'estabilitat estructural i/o l'estanqueïtat als agents, tant exteriors com interiors.

Es distingeixen dos tipus de Consolidació:

a.1. Consolidació provisional, consistent en tota acció constructiva destinada a garantir temporalment l'estabilitat i l'estanqueïtat de les parts de l'àmbit de protecció o dels elements de què es compon.

a.2. Consolidació definitiva, consistent en tota acció constructiva destinada a garantir de forma perdurable l'estabilitat i l'estanqueïtat de les parts de l'àmbit de protecció o dels elements de què es compon.

b. Reparació:

Es defineix com a reparació tota acció constructiva destinada a posar en bon estat aquells elements de què es compon cada una de les parts de l'àmbit de protecció que han sofert un dany o destrucció parcial, contribuint a millorar la seva funció, el seu acabat o el seu aspecte estètic, fent que es posin de manifest, sense alterar-se, els seus valors reconeguts.

c. Restitució:

Es defineix com a restitució tota acció constructiva destinada a retornar a l'estat i/o forma que abans tenien els elements de què es compon cada una de les parts de l'àmbit de protecció que han desaparegut, sense que l'acció signifiqui cap alteració dels seus valors actuals i dintre del respecte a la seva pròpia evolució al llarg de la història.

Qualsevol acció d'aquest tipus ha d'anar acompanyada d'un estudi històric-arqueològic-arquitectònic que determini l'evolució constructiva i cronològica del bé, per tal que es pugui comprovar que el projecte és respectuós amb els valors originals del bé.

d. Enderroc:

Es defineix com a enderroc tota acció constructiva destinada a desfer o demolir parts de l'àmbit de protecció o elements de què es compon cada una d'aquestes parts, per contribuir a què les parts o els elements recobrin la seva estructura, forma o funció, original o conseqüència de la seva evolució històrica, sense que aquesta acció malmeti la resta de parts o elements els valors dels quals s'ha reconegut.

e. Instal·lació:

Es defineix com a instal·lació tota acció constructiva destinada a muntar elements tècnics de climatització, electricitat, lampisteria, gas, protecció, salubritat, transport o audiovisuals, etc. per a un ús o servei en alguna de les parts de l'àmbit de protecció o elements d'aquest àmbit, sense que l'acció signifiqui cap alteració dels seus valors.

f. Reforma:

Es defineix com a reforma tota acció constructiva destinada a modificar les parts de l'àmbit de protecció i/o els elements de què es componen i/o les seves relacions, per donar-los una nova forma, disposició i/o condició especial, amb l'intent de contribuir al seu millorament sense que es malmetin els valors que se'ls han reconegut. Aquesta acció constructiva pot incloure les accions definides com a Consolidació, Reparació, Restitució, Enderroc i Instal·lació.

g. Ampliació:

Es defineix com a ampliació tota acció constructiva destinada a donar major extensió a alguna de les parts de l'àmbit de protecció o a aixecar alguna edificació de nova planta, d'acord amb els paràmetres establerts pel planejament urbanístic amb la finalitat que aquesta acció ajudi a protegir els valors reconeguts. Aquesta acció constructiva pot incloure les demés accions constructives definides.

h. Desbrossament:

Es defineix com a desbrossament tota acció constructiva destinada a treure la malesa i la vegetació que han crescut com a conseqüència de l'abandó temporal o de la ignorància dels seus efectes perjudicials en alguna de les parts de l'àmbit de protecció i que lesiona ostensiblement els valors reconeguts d'aquesta part.

## CAPÍTOL V. DISPOSICIONS PARTICULARS DELS MOLINS PAPERERS PROTEGITS

### Art. 26 - Condicions d'ordenació i de protecció

1. Per a cada un dels molins paperers protegits compresos en el present Pla Especial Urbanístic, en les fitxes 6 i 7 del document 3, s'estableixen un conjunt de determinacions d'ordenació i d'edificació que en tot cas té caràcter normatiu.
2. No s'admet l'ampliació dels edificis principals i complementaris delimitats en les fitxes núm. 6.  
Excepcionalment quan, per al desenvolupament dels usos previstos en les condicions específiques d'ús, es consideri necessària l'ampliació dels edificis, s'admeten noves ampliacions que s'hauran de justificar a través de la redacció d'un Pla Especial. Aquest, a més, contindrà la justificació del volum, superfície i situació prevista per a l'ampliació, la justificació de la compatibilitat d'aquesta amb la protecció del molí paperer protegit, les condicions d'ordenació i d'edificació i l'estudi d'integració arquitectònica i paisatgística.
3. No s'admet en general el pas de conductes i cables d'instal·lacions de serveis públics o privats per les façanes, ni la instal·lació d'altres elements com antenes, caixes o armaris vistos. Excepcionalment, es podran admetre quan es justifiqui la impossibilitat tècnica d'aconseguir altres situacions de pas o d'instal·lació per al correcte funcionament dels usos admesos. Qualsevol solució que pugui ser inclosa en l'excepcionalitat esmentada serà sempre respectuosa amb el bé protegit evitant l'alteració dels seus valors i l'impacte visual sobre aquest.
4. En tots aquells aspectes que no siguin tractats en aquestes disposicions particulars i en la resta de l'articulat de les normes urbanístiques específiques del Catàleg, serà d'aplicació el que estableixen les Normes Subsidiàries de Planejament vigents.

### Art. 27 - Condicions d'ús

1. Per a cada un dels molins paperers protegits s'estableixen en la corresponent fitxa 7, del document 3 del present Pla Especial Urbanístic, les condicions específiques d'ús.  
Es defineixen com a usos compatibles aquells que s'admet implantar en el molí paperer corresponent. Es defineixen com a usos condicionats aquells que per a ser implantats en el molí paperer corresponent resten subjectes al compliment de les condicions establertes en la fitxa 7.  
Els usos que no es defineixen ni com a compatibles ni com a condicionats es consideren usos específicament prohibits.  
En tot cas seran d'aplicació les definicions i paràmetres reguladors d'usos i activitats que s'estableixen en l'article 28.

2. Per a la implantació d'activitats d'educació en el lleure i per a l'establiment d'usos hotelers, d'equipaments i serveis comunitaris serà obligatòria la redacció del corresponent Pla especial, l'objecte del qual serà la justificació de la necessitat del nou ús i la compatibilitat d'aquest amb la protecció del molí paperer. Conjuntament amb la documentació adequada als seus objectius, el Pla especial aportarà un estudi de viabilitat de la implantació del nou ús i un estudi de la mobilitat generada on s'estableixin, en el cas que sigui necessari, les actuacions a realitzar i el pressupost d'aquestes.
3. La implantació d'activitats hoteleres resta condicionada al fet que el molí paperer disposi d'un sostre mínim de 1.000 m<sup>2</sup>.
4. La implantació de nous usos admesos en els quals hi hagi pública concurrència s'haurà d'adequar al que determina el Decret 82/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.
5. La implantació de qualsevol ús autoritzat i previst per la present normativa comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi, garantint en tot moment la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge.

## Art. 28 - Definició d'usos específics

Es defineixen els usos específics següents:

### 1. Habitatge:

#### 1.1 Habitatge vinculat

Es defineixen com a habitatges vinculats els allotjaments residencials unifamiliars directament relacionats amb les activitats que es desenvolupin al molí paperer. Els habitatges vinculats estaran situats en el mateix emplaçament que actualment ocupen i el seu nombre resta limitat al nombre en què actualment estan implantats.

#### 1.2 Dependències complementàries dels habitatges vinculats

Es defineixen com a dependències complementàries dels habitatges vinculats les estances secundàries d'un habitatge directament relacionat amb les activitats del molí paperer com ara aparcaments de vehicles o de maquinària, safareigs, dipòsits, coberts, etc.

2. Establiment hotel·ler:

Es defineixen com a establiments hotel·lers els edificis i instal·lacions que reben la consideració d'hotel·lers en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic en els seus diferents grups i modalitats excloent expressament la modalitat d'hotel apartament, o en la legislació sectorial que pugui substituir el decret esmentat.

La implantació d'activitats hotel·leres resta condicionada al fet que el molí paperer disposi d'un sostre mínim de 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Establiment de turisme rural:

Es defineixen com a establiments de turisme rural aquells que reben dita consideració en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic en els grups, cases de pagès i allotjaments rurals excloent les modalitats de casa de poble compartida i casa de poble independent, o en la legislació que pugui substituir el decret esmentat.

4. Activitats d'educació en el lleure:

Es defineixen com a activitats d'educació en el lleure les d'intervenció educativa en situació de temps lliure i fora dels àmbits de l'ensenyament reglat que tenen com a objectiu contribuir a l'educació integral dels infants, els joves i en general, de les persones, a través dels recursos que ofereixen les activitats pròpies del temps d'esbarjo, les quals es duen a terme en cases de colònies, casals, tallers d'esplai, aules de natura i similars.

5. Activitats artesanals:

Es defineixen com a activitats artesanals les destinades a la producció i transformació dels recursos naturals i dels béns de consum vinculats als molins paperers, realitzades mitjançant processos en els quals la intervenció personal és predominant i que estan allunyats de les produccions industrials totalment mecanitzades i en grans sèries.

6. Activitats artístiques:

Es defineixen com a activitats artístiques les que desenvolupen la creativitat i l'expressió i estan vinculades a l'exercici professional d'oficis artístics, compatibles amb el medi rural, com ara: escultors, pintors, ceramistes, restauradors, orfebres, músics, etc.

7. Activitats de restauració:

Es defineixen com a activitats de restauració aquelles que tenen com a objecte principal subministrar de manera habitual i mitjançant preu menjars i begudes al públic assistent per a ser consumit al mateix local. S'admeten únicament establiments de restaurant i de restaurant-bar, d'acord amb la classificació d'establiments de restauració continguda en el Decret 317/1994 de 4 de novembre.

## 8. Celler:

Es defineixen com a cellers els locals i edificis situats en subsòl o sobre rasant del terreny on són elaborades i sotmeses a envelliment o maduració les begudes alcohòliques fermentades.

## 9. Equipaments i serveis comunitaris:

Es defineixen com a equipaments i serveis comunitaris les activitats d'interès públic, social o comunitari compatibles amb el medi rural que es poden desenvolupar en l'àmbit espacial d'un molí paperer, independentment de la seva titularitat pública o privada. S'admeten els equipaments i serveis comunitaris: educatius, assistencials, culturals, recreatius, esportius i associatius en totes les modalitats i els equipaments sanitaris limitats a les clíniques d'animals i centres veterinaris en els quals la quantitat d'animals allotjada no sobrepassi els límits establerts com a tinença d'animals domèstics en l'ordenança municipal corresponent.

Vilafranca del Penedès, maig de 2014

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

PERE MARSÉ FERRER

JOAN ROSSELLÓ RAVENTÓS

JOSEP SOLER BARCELÓ