

# NORMES URBANÍSTIQUES

**vilagrassa**

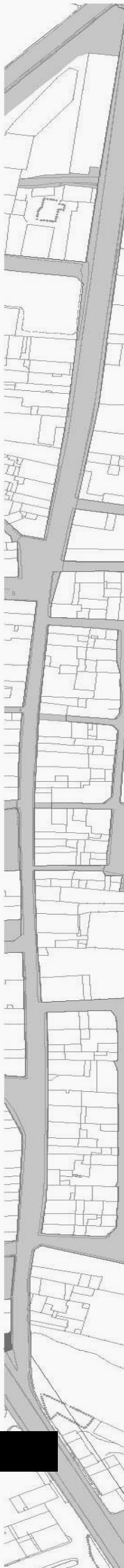
PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

aprovació provisional



ajuntament de vilagrassa

**Abril 2010**



## TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. <b>OBJECTE, VIGÈNCIA I REVISIÓ</b> .....	5
CAPÍTOL SEGON. <b>PRINCIPIIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM</b> .....	7
SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	
SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ	
CAPÍTOL TERCER. <b>GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT</b> .....	9
CAPÍTOL QUART. <b>INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL</b> .....	12
SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	

## TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. <b>DISPOSICIONS COMUNES</b> .....	19
CAPÍTOL SEGON <b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b> .....	19

## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPÍTOL PRIMER. <b>DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	21
CAPÍTOL SEGON. <b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA</b> .....	21
CAPÍTOL TERCER. <b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ</b> .....	23
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT	
SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL	
SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA	
SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES URBANÍSTICS APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ A LA PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS	
CAPÍTOL QUART. <b>PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b> .....	37
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.	
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL	
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE LES ACTIVITATS RAMADERES AMB FINALITATS INDUSTRIALS I COMERCIALS	
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	
SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ACTIVITAT AERONÀUTICA	

## TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. <b>DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES</b> .....	49
CAPÍTOL SEGON. <b>DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES</b> .....	53

## TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ</b> .....	67
CAPÍTOL SEGON.	<b>DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ</b> .....	69
CAPÍTOL TERCER.	<b>QUALIFICACIÓ LES ZONES DE SÒL URBÀ</b> .....	72

## TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE</b> .....	89
CAPÍTOL SEGON.	<b>REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b> .....	92
CAPÍTOL SEGON.	<b>REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b> .....	95

## TÍTOL VII REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPITOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	99
CAPITOL SEGON.	<b>REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI</b> .....	101
CAPITOL TERCER.	<b>REGULACIÓ DELS USOS I LES EDIFICACIONS EN EL SNU</b> .....	105
	SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS EN EL SNU	
	SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES NOVES EDIFICACIONS EN EL SNU	
	SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DELS USOS EN EL SNU	
CAPITOL QUART.	<b>LA ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE</b> .....	112
	SECCIÓ PRIMERA. ZONA CLAU NU-PP. DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
	SECCIÓ SEGONA. ZONA CLAU NU-PT. DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
	SECCIÓ TERCERA. ZONA CLAU NU-PE. DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
CAPITOL CINQUÈ.	<b>REGULACIÓ DEL PAISATGE</b> .....	118

## TÍTOL VIII ANNEXES A LA NORMATIVA

ANNEXE PRIMER.	<b>DIRECTRIUS PER A LA GESTIÓ I CONSERVACIÓ DE L'ESPAI ANGLESOA-VILAGRASSA (ZEPA ES0000321)</b> .....	121
ANNEXE SEGON.	<b>PLÀNOL DE SERVITUTS AERONÀUTIQUES DE LES INSTAL·LACIONS RADIOELÈCTRIQUES (DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, MINISTERIO DE FOMENTO)</b> .....	127
	<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS</b> .....	128
	<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b> .....	129

# TÍTOL I

## DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

### CAPITOL PRIMER. OBJECTE, VIGÈNCIA I REVISIÓ

---

#### Art. I. 1.1

##### Àmbit d'aplicació. Vigència i eficàcia

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) té per objecte l'ordenació urbanística del territori del municipi de Vilagrassa, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.
2. Aquest POUM té una vigència legal indefinida i obliga als administrats i a l'administració.
3. Les facultats d'edificar i la d'executar els demés actes que exigeixen prèvia llicència municipal i la funció planificadora mitjançant la redacció d'instruments urbanístics que preveu aquest pla, siguin públiques o privades les persones que executin aquests actes, hauran de respectar la Llei d'Urbanisme 1/2005 (LLU 1/2005), els seus reglaments i les prescripcions de les Normes, i els plànols del present POUM
4. Totes les persones públiques territorials, institucionals i corporatives de l'estat, Generalitat, Diputació, Consell Comarcal i municipi, que pretenguin afectar construccions, usos i d'altres actuacions en el terme municipal de Vilagrassa hauran d'acomodar aquestes actuacions al present Pla i aquestes Normes Urbanístiques.

#### Art. I. 1.2

##### Marc Legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.  
En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:
  - a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
    - Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LLU 1/2005)
    - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
    - Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
    - Decret 146/1984 de 10 d'abril, pel qual s'apravà el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 3/84 de 9 de gener de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya (R.M.A.), en tot allò que no contradigui la LLU.
    - Decret 303/1997 de 25 de novembre, pel qual s'apravà el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística (RMEU).
    - Llei de Política Territorial (LPT), Llei del 23/1983 del 21 de novembre, de Política Territorial.
    - Decret 308/1982 de 26 d'agost, pel qual s'apravà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (R.P.L.), en tot allò que no contradigui la LLU.
  - b. Legislació urbanística estatal:
    - Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (LLei 8/2007).
    - Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (RDL. 1/92)
3. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

#### Art. I. 1.3

##### Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla.

#### Art. I. 1.4

##### Contingut i Interpretació

1. El Pla està integrat pels documents següents:

- a. La memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els corresponents estudis complementaris
  - b. Els plànols d'ordenació urbanística.
  - c. Les Normes Urbanístiques i fitxes dels polígons d'actuació a desenvolupar.
  - d. El catàleg de béns a protegir.
  - e. L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - f. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
  - g. L'informe medioambiental del Pla.
  - h. La memòria social.
2. Les prescripcions d'aquestes normes s'interpretaran conforme al següent ordre de fonts:
- a. L'ordenament jurídic urbanístic, els principis i objectius expressats en la memòria i d'altres documents d'aquest Pla, la interpretació favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públic o zones d'equipaments.
  - b. En el supòsit de discordança entre les normes escrites d'aquest pla i les prescripcions dibuixades en plànols seran vinculants les primeres, i en el supòsit de discordança entre diferents plànols serà vinculant el que sigui d'escala gràfica superior (de major detall).
  - c. Si els documents que es presenten en relació a llicències d'edificació o qualsevol acte d'execució del pla ofereixen discordança entre ells, serà vinculant la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públics.

#### **Art. I. 1.5**

##### **Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i gestió.
2. Els Ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts en l'apartat 1.
3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures de planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.
4. Els particulars tenen dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.
5. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.
6. En matèria de planejament i de gestió urbanística, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més ampla possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.
7. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses de caràcter mixtes.

#### **Art. I. 1.6**

##### **Vigència i revisió del planejament urbanístic**

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió. Atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. El pla d'ordenació serà objecte de revisió al complir-se els dos sexennis de la seva vigència, al produir-se disfuncions entre les disposicions del propi pla i les necessitats de sòl per crear habitatges o per establir sòl per a activitats econòmiques, així com per l'elecció d'un model territorial diferent, per circumstàncies de tipus econòmic, social o d'altres.
3. En virtut del que disposa l'article 93 de la Llei d'Urbanisme1/2005.

## CAPÍTOL SEGON. PRINCIPIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM

---

### SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

---

#### Art. I. 2.1

##### **Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

#### Art. I. 2.2

##### **Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions**

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

#### Art. I. 2.3

##### **Directrius per al planejament urbanístic**

1. Està prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.
2. El planejament urbanístic preserva els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl de valor agrícola, el patrimoni cultural i d'una forma general, els elements que conformen la identitat del municipi, i incorpora les prescripcions perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé s'hagin de construir i no comportin demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic o tradicional existent a l'entorn.
3. El planejament urbanístic preserva de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%.

### SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

---

#### Art. I. 2.4

##### **Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, l'Ajuntament de Vilagrassa, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística a través dels processos de participació pública.

#### Art. I. 2.5

##### **Desenvolupament del POUM**

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions del Pla i d'acord amb la classificació de sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:
  - a. Plans Parciais Urbanístics i Plans Parciais Urbanístics de delimitació
  - b. Plans de Millora Urbana
  - c. Plans EspecialsAquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
2. El POUM ha incorporat la suma de Plans Parciais i Plans de Millora Urbana que estan en tràmit en el moment de la seva redacció, o aquells que, havent assolit l'aprovació definitiva, estan pendents de realitzar les cessions o la urbanització.

#### Art. I. 2.6

##### **Plans Parciais Urbanístics i Plans Parciais Urbanístics de delimitació**

1. Els Plans Parciais Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la LL.U.1/2005.
2. Els Plans Parciais podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU 1/2005.

3. Els Plans Parcials podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Article 55.4 de la LLU.

#### **Art. I. 2.7**

##### **Plans de Millora Urbana**

1. Els Plans de Millora Urbana han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 68 de la LL.U.1/2005.
2. Els Plans de Millora Urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU 1/2005.
3. Els Plans de Millora Urbana podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Article 55.4 de la LLU.

#### **Art. I. 2.8**

##### **Plans Especials**

1. Es podran redactar Plans Especials d'acord amb els supòsits establerts en l'Article 67.1 de la LL.U.1/2005, sigui en els límits del Sòl urbà o no urbanitzable.
2. Els Plans Especials han de contenir les determinacions prevista als articles 67.4 de la LL.U.1/2005.

#### **Art. I. 2.9**

##### **Precisió de límits**

Els límits dels Sectors de desenvolupament, podran ajustar-se a través dels corresponents Plans Parcials, Plans de Millora Urbana i Plans Especials, d'acord amb els següents criteris:

Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més ni en menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del POUM

## **SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ**

---

#### **Art. I. 2.10**

##### **Definició i identificació**

En les noves urbanitzacions i en la reforma dels teixits existents, es duran a terme accions on la sostenibilitat socioambiental sigui un element referencial. Aquestes mesures s'encaminen a l'eficiència energètica, a la separació d'aigües pluvials de les residuals, d'usos de materials reciclables i ambientalment correctes. Així mateix es tindran en compte les determinacions del Programa d'Acció Local Sostenible de Vilagrassa que incideix particularment en aquest sentit.

Es tindrà especialment en compte la normativa vigent en cada moment, i de forma específica:

- a. El Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- b. El Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per la protecció del medi nocturn.

#### **Art. I. 2.11**

##### **Ordenança**

L'Ajuntament redactarà a partir de l'aprovació del present pla una ordenança ambiental.

#### **Art. I. 2.12**

##### **Condicions**

1. Eficiència energètica:

Els projectes d'urbanització seguiran unes determinacions sobre tipus de lluminàries i fanals, forma de la seva distribució,... per tal de disminuir la contaminació lumínica i obtenir una major eficiència energètica.

2. Separació d'aigües negres i pluvials:

Es projectarà una xarxa separativa per al clavegueram i les aigües pluvials. S'habilitaran sempre que sigui possible cunetes i rases d'infiltració, a fi de contrarestar l'efecte impermeabilitzador de les noves trames urbanes

3. Vegetació autòctona:

Es potenciarà l'ús en jardineria d'espècies locals, adaptades a les condicions ambientals. Les espècies no autòctones que, en els nostres ecosistemes, presentin un constatat comportament invasor, quedaran expressament prohibides en obres i projectes d'enjardinament.

Així mateix es triaran, per aquells espais on s'utilitzin sistemes de rec, espècies amb requeriments hídrics baixos.

4. Edificació sostenible:

Inclourà aspectes com la gestió de residus de la construcció, aïllaments, aigua calenta sanitària i energies renovables.

## CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

---

### Art. I. 3.1

#### Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons d'Actuació.

### Art. I. 3.2

#### Sectors o Polígons d'Actuació Urbanística

1. Per a l'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Sectors o Polígons d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels Sectors o Polígons d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues.

### Art. I. 3.3

#### Sistemes d'Actuació

1. Els nous Sectors o Polígons d'Actuació Urbanística que es delimiten d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.
2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM determinaran expressament – en el cas que no s'hagin fixat – el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.
3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació (en la modalitat de cooperació i de compensació bàsica o per concertació), llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin el sistema d'expropiació.
4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

### Art. I. 3.4

#### Desenvolupament urbanístic per subsectors

D'acord amb l'Article 91 de la Llei d'Urbanisme, els sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana i els sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

1. Es justifiqui la conveniència i oportunitat de la promoció.
2. S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació posterior.

### Art. I. 3.5

#### Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per part de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

### Art. I. 3.6

#### Projectes d'Urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al POUM i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que estipula l'article 70 de la LL.U. 1/2005.
2. Els Projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Els Projectes d'Urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.)
4. Així mateix, podran redactar-se Projectes d'Obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del Planejament Urbanístic.
5. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en el corresponents Reglaments que la desenvolupen.

**Art. I. 3.7  
Informes Ambientals**

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que estableix la Llei estatal 6/2001, de 8 de maig, d'Avaluació d'Impacte ambiental, que modifica el Real Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny.

**Art. I. 3.8  
Mesures correctores dels impactes**

El desenvolupament del POUM haurà de complir les mesures correctores incloses en l'article 4.6 de l'informe de sostenibilitat ambiental, que s'incorporen a continuació. Després de la caracterització de l'impacte que s'ha considerat significatiu, s'avalua el grau de compatibilitat i d'idoneïtat d'establir mesures preventives i correctores. Segons la classificació establerta a la normativa es qualifica l'impacte ambiental de més a menys compatible d'acord a la terminologia següent:

- *Compatible (CO)*: aquell en què la seva recuperació es preveu immediata, un cop finalitzada l'activitat que el motiva, i per la qual no es fa precís cap mesura correctora o preventiva específica.
- *Moderat (M)*: aquell en què la recuperació no precisa de pràctiques correctores o preventives intenses encara que si que precisa d'un cert temps per a la recuperació definitiva, o per la assimilació pels sistemes naturals afectats.
- *Sever (S)*: aquell en què la recuperació pot precisar de mesures correctores o preventives intenses i sovint complexes i requerint un llarg interval de temps per a la recuperació definitiva o si més no, per a llur integració.
- *Crític (CR)*: quan es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sens possibilitat de recuperació, inclòs amb l'adopció de mesures correctores o preventives.

Taula 50. Avaluació dels impactes ambientals durant les obres d'urbanització (FASE D'EXECUCIÓ I/O CONSTRUCCIÓ).

Medi	Vector	Descripció impacte	Caracterització	Avaluació	Mesures correctores	Avaluació amb mesures
Físic	Aire	Aixecament de pols i partícules en els moviments de terres	A1, B1, C, D1, F1, G, H, K1	S	Recs periòdics; <b>limitació de la velocitat a 30 km/h</b>	CO
		Sorolls derivats de la presència de persones i maquinària	A, B1, C, D1, F1, J1, K1	S	<b>Compliment dels horaris, limitació de la velocitat a 30 km/h</b> Formació dels treballadors, senyalització, treballs de maquinària pesant de maig a desembre	M
		Fums provocats pel funcionament dels grups autogeneradors	A1, B1, C, D1, F1, J1, K1	M	MID i manteniment adequat dels equips	CO
		Sorolls derivats del funcionament dels grups autogeneradors	A, B1, C, F1, J1	M	<b>Observança dels valors guia d'emissió vigents i compliment dels horaris</b>	CO
	Aigua	Consum d'aigua per a la construcció de l'obra civil	A1, B1, C, F1, J1	M	Aprofitament de les aigües residuals depurades	CO
		Alteracions geomorfològiques per replanteig dels terrenys	A, B1, C, D, E, G1, H1, K	CR	<b>Pla d'etapes, aïllament del sòl afectat amb tanca, decapatge previ de l'horitzó superficial per a restauracions o enjardinaments</b>	S
	Sòls	Compactació del terreny pel pas de maquinària pesant	A, B1, C, D1, E, H1, K1	M	Delimitació dels accessos i espai d'aparcament; no sobrecàrrega dels vehicles de transport	M
		Vessaments d'olis, combustibles, etc. pel pas de maquinària	A1, B1, C, D1, E, H, I1, K1	M	<b>Làmina protectora (plàstica, metàl·lica, ...) al sòl per evitar infiltracions</b> , manteniment periòdic de la maquinària, MID	CO
		Vessaments d'olis, combustibles, etc. dels grups autogeneradors	A1, B1, C, D1, E, H, I1, K	M	<b>Làmina protectora (plàstica, metàl·lica, ...) al sòl per evitar infiltracions</b> , manteniment periòdic dels equips	CO
		Vessaments de líquids, olis, greix, de vehicles i màquines aparcats	A, B1, C, D1, E, H, I1, K	S	Manteniment periòdic dels vehicles, <b>delimitació de la zona d'aparcament</b>	CO
Biòtic	Vegetació	Eliminació en els treballs de desbrossada i replanteig	A, B1, C, D, H1, K	CR	Mesures compensatòries: <b>plantació d'arbres autòctons i caducifolis en zones enjardinades, vials i giroles</b>	S
		Afectació per aixecament de pols en camps i finques properes	A1, B1, C, D1, E, F1, G, H, I, J, K1	M	<b>limitació de la velocitat a 30 km/h</b> , recs periòdics si s'escau	CO
	Fauna	Destrucció de l'hàbitat per l'execució de l'obra civil	A, B1, C, D2, E, G1, H1, K1	S	Treballs de maquinària pesant de maig a desembre; formació, senyalització, mesures compensatòries: <b>plantació arbres autòctons en zones enjardinades, vials i giroles</b>	M
		Molesties per la presència i activitat de personal i operaris	A, B1, C1, D2, F1, G, H, J, K1	S	Treballs de maquinària pesant de maig a desembre, formació dels treballadors i senyalització	M
		Atropellaments pel pas de maquinària	A, B1, C, D, G1, H, I1	S	Limitació de la velocitat; senyalització, <b>tancament de l'obra</b>	M
Perceptual	Perceptiva	Proliferació d'impropis i devalles en l'execució de l'obra civil	A, B1, C, D1, G, H, I1, K1	M	Formació dels treballadors i senyalització; habilitació de contenidors per les diferents fraccions, <b>tancament de l'obra</b>	CO
Socio-econòmic	Sostenibilitat	Generació de residus en la refrida de materials, desbrossada	A1, B1, C, D1, F1, K	M	<b>Correcta gestió dels inerts</b> (reciclatge a la pròpia obra o abassegament per a obres futures)	CO
		Generació de residus d'obra (restes de formigó, obra, palets, ...)	A1, B1, C, D1, E1, F1, G, I, J, K	S	Habilitació de contenidors i emmagatzematge selectiu, trasllat dels residus a gestor autoritzat (abocador d'inerts, ...)	CO
	Ocupació i rendes	Oportunitats per empreses locals en treballs de moviments terres, ...	A1, B, C, F1, K	CO		CO
		Oportunitats per empreses locals en treballs d'execució d'obra civil	A, B1, C, F1, K	CO		CO
		Oportunitats per empreses locals en manteniment personal i operaris	A, B, C1, D2, F1, J, K1	CO		CO
		Generació de llocs de treball en la construcció de l'obra civil	A1, B, C, D1, E1, F1, K	CO		CO

\* En negreta i subratllades, s'assenyalen les mesures correctores més importants.

Taula 51. Avaluació dels impactes ambientals a partir del desplegament del projecte (FASE D'EXPLOTACIÓ I/O FUNCIONAMENT).

Medi	Vector	Descripció impacte	Caracterització	Avaluació	Mesures correctores	Avaluació amb mesures	
Físic	Aire	Sorolls provocat per la mobilitat habitual de vehicles i mercaderies	A, B1, C, D1, F, J	S	<b>Pantalles acústiques a les vies ràpides.</b> Limitació de la velocitat i senyalització; observança dels valors guia d'emissió vigents; <b>plantació d'arbres en zones enjardinades, vials i giroles. Pantalles vegetals a les zones de contacte entre sectors residencial i industrial</b>	M	
		Contaminació lumínica dels fanals dels vials i il·luminació exterior dels edificis	A, B1, C, D1, F, J, K1	CR	<b>Màxims d'il·luminació nocturn 5 lux</b> , sistema d'encesa nocturna mitjançant <b>cèl·lules fotovoltaïques</b> d'alta qualitat o <b>rellotges astronòmics (lampades de sodi (SAP/SBP))</b> i longitud d'ona <440 nm, flux que depassi el pla paral·lel horitzontal (FHS) < 1%; <b>tancament pla</b>	M	
		Fums provocats per mobilitat de vehicles i mercaderies	A1, B1, C1, D1, E1, J, K1	M	<b>Limitació de la velocitat i senyalització</b> , manteniment dels vehicles i pas de les inspeccions periòdiques; <b>Pantalles vegetals a les zones de contacte entre sectors residencial i industrial</b>	CO	
	Aigua	Consum d'aigua (usos sanitaris, enjardinament, indústries,...)	A1, B1, C, D1, F, J1	S	<b>Ampliació de la capacitat d'abastament. Emmagatzematge i reutilització de les aigües pluvials per a recs i neteja;</b> formació de ciutadans i treballadors; senyalització; WC amb sistemes amb doble descàrrega; difusors de baix consum en rentamans	CO	
		Generació d'aigües residuals dels nous residents, indústries,...	A1, B1, C, D1, F, J1, K1	S	<b>Ampliació de l'EDAR o separació aigües d'escomentia; xarxa separativa;</b> sanitaris amb doble descàrrega; difusors de baix consum a rentamans; formació de ciutadans i treballadors; senyalització; MID a les indústries	CO	
		Excés d'aigües d'escomentia per falta d'infiltració al sòl	A, B1, C, D1, I1	M	<b>Manteniment de sòls permeables als espais lliures. xarxa separativa i dimensionament adequat dels col·lectors</b>	CO	
		Abocaments puntuals d'aigües residuals a la llera sense depurar	A, B1, C, D1, E, G, H, I1, K1	S	Un cop posada en funcionament de la nova EDAR, manteniment adequat i controls periòdics; tant de l'EDAR com dels col·lectors; ampliació de l'EDAR, implementació tecnologies estalvi	CO	
	Fauna	Molèsties per mobilitat, presència i activitat de residents i visitants	A, B1, C, D2, E1, F, J, K1	M	<b>Pantalla arbrada al perímetre visible de les zones de contacte entre sectors residencial i industrial.</b> limitació de la velocitat, paviments sonoreductors, pantalles acústiques	M	
		Perceptual	Visual	Impacte extrínsec per la presència de noves edificacions i infraestructures	A, B1, C, D1, F, G1, H1, J, K	CR	<b>Pantalla arbrada a tot el perímetre visible de les zones de contacte entre sectors residencial i industrial.</b> Mesures compensatòries: <b>plantació d'arbres autòctons (freixe, xop, salzes, pins, alzines,...) en zones enjardinades, vials i giroles, que aportin contrast cromàtic entre estacions</b>
	Impacte intrínsec per la presència de noves edificacions i infraestructures			A, B1, C, D1, F, G1, H1, J, K	S	<b>Criteris de tractament de facanes: prohibició de facanes en toixana; carta de colors;</b> Mesures compensatòries: <b>plantació d'arbres autòctons en zones enjardinades, vials i giroles</b>	M
Perceptiva	Proliferació d'improvis i deixalles		A, B1, C, D1, G, H, K1	M	<b>Instal·lació de papereres i àrees d'aportació per a recollida selectiva;</b> formació de ciutadans	CO	
Socio-econòmic	Sostenibilitat	Proliferació d'improvis i deixalles en camps veïns	A1, B1, C, D1, F, G, H, K1	M	<b>Foment de la continuïtat de les explotacions; formació de ciutadans i treballadors;</b> instal·lació de papereres i àrees d'aportació per a recollida selectiva; delimitació estricta dels sectors	CO	
		Generació de residus en els nous habitatges i indústries	A, B1, D1, F, J, K	S	<b>Implantació del sistema porta a porta per a la recollida de la m.o.; foment de l'ús de la deixalleria de Tàrraga i noves àrees d'aportació; formació de ciutadans;</b> indústries: contractació d'un gestor de residus o deixalleria i integració a la Borsa de Subproductes	M	
		Creixement demogràfic sobtat	A, C, D1, E1, F, G1, H, J, K1	S	<b>Creixement urbanístic successiu per etapes (Pla d'etapes), assignació d'usos mixtes (residencial i activitats) als nous sectors;</b> estudi sociològic amb propostes d'integració dels nous col·lectius	M	
		Oportunitats per empreses locals	A, B, C1, D2, F, J, K1	CO		CO	
		Generació de llocs de treball	A, B, C, D1, F, J, K	CO		CO	

\* En negreta i subratllades, s'assenyalen les mesures correctores més importants.

### Art. I. 3.9

#### El director ambiental del POUM

El director ambiental del POUM haurà de trametre a l'òrgan ambiental un informe anual de seguiment ambiental del pla, a partir de la data d'entrada en vigor del POUM.

### Art. I. 3.10

#### Convenis Urbanístics

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
2. Aquests convenis podran establir d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també d'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions d'aprofitament s'adequaran a allò establert als articles 153, 156 i concordants de la Llei d'Urbanisme.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
4. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.
5. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
6. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa i estaran subjectes a publicitat.

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

---

### SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

---

#### Art. I. 4.1

##### Disposicions generals dels actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179.2 de la LL.U.1/2005 i relacionats en l'article que segueix i a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori i que queden definits en l'últim Títol d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

#### Art. I. 4.2

##### Relació dels Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Resten subjectes a llicència urbanística les actuacions detallades en l'article 179.2 de la LLU 1/2005 i que són les següents:
  - a. Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b. Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
  - c. La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d. Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e. La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
  - f. Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - g. L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
  - h. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l. La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n. La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p. Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment de nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s. Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

#### Art. I. 4.3

##### Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

#### Art. I. 4.4

##### Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en

l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

#### **Art. I. 4.5**

##### **Classificació de les obres**

Les obres es classifiquen en:

1. Obres de primer establiment o nova planta que són les que donen lloc a la creació d'un bé immoble.
2. Obres de gran reparació quan afectin fonamentalment l'estructura resistent, la sustentació i la seguretat dels edificis i instal·lacions o suposin l'alteració del volum.
3. Obres de reforma que abasta el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble ja existent.
4. Obres de conservació i/o manteniment que tenen per objecte evitar o fer front al deteriorament que es produeixi pel mer transcurs del temps o per l'ús natural del bé.

#### **Art. I. 4.6**

##### **Procediment**

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest POUM i, en el seu cas, pel que disposa l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Això sense perjudici de la sol·licitud d'Informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

#### **Art. I. 4.7**

##### **Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la LLU 1/2005.
2. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. Tot això d'acord amb l'art. 181.4 de la LLU 1/2005.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

#### **Art. I. 4.9**

##### **Condicions de l'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb el que preveu la LLU 1/2005 podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els Informes dels Serveis Tècnics Municipals.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2/R.G.U., no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 del R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del D.L. 1/90, i al que preveuen aquestes Normes.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

#### **Art. I. 4.10**

##### **Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Codi Tècnic de l'Edificació CTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència als efectes del que preveu l'apartat 3 de l'article I. 4.7.

#### **Art. I. 4.11**

##### **Obligacions del titular de la llicència**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
  - a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
  - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
  - c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tal com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
  - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
  - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
  - f. Sol·licitar l'autorització temporal de qual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
  - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, tal com s'especifica a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.

#### **Art. I. 4.12**

##### **Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 167 al 178 de la LLU 1/2005, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars sense edificar, segons l'establert en l'art. 169 de la LLU 1/2005.

#### **Art. I. 4.13**

##### **Inici i execució de les obres**

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes l'article anterior d'aquestes Normes, al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals i a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, les condicions següents:
  - a. Comunicar l'inici de les obres, prèviament a l'Ajuntament, en obres que requereixin projecte tècnic visat i que afectin als fonaments o elements estructurals.
  - b. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
  - c. Senyalitzar convenientment el qual o reserva d'estacionament.
  - d. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
  - e. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
  - f. Executar les obres i obligacions posteriors especificades en l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
  - a. Fotocòpia de la llicència municipal.
  - b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
  - c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
  - d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació.

#### **Art. I. 4.14**

##### **Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les qual s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

#### **Art. I. 4.15**

##### **Llicència de primera ocupació**

1. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
2. Resta prohibit als titulars de l'edifici construït, la seva ocupació prèvia la obtenció de la llicència de primera ocupació.
3. L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

#### **Art. I. 4.16**

##### **Certificats sobre Aprofitament Urbanístic**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/2.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic vénen regulats per l'article 99 de la LLU 1/2005.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els sis mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

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

---

### Art. I. 4.17

#### Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.
3. En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest POUM, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

### Art. I. 4.18

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

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 102 de la LLU 1/2005, 181 i ss. del R.M.A):

Obres prohibides i obres autoritzables.

- a. Obres prohibides:
    - Obres de consolidació
    - Obres d'augment de volum
    - Obres de modernització
    - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
  - b. Obres autoritzables:
    - b1. Amb caràcter general  
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
    - b2. Amb caràcter excepcional  
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadrenis del Programa d'Actuació del POUM, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
  - c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
  - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables.
    - a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
    - b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i els usos hi siguin admesos en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d del present article.
    - c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
    - d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

### Art. I. 4.19

#### Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

### Art. I. 4.20

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

1. Obres autoritzables.  
S'autoritzaran les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum

- disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana,...)
2. Usos i activitats autoritzables.
    - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.
    - b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.  
En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
    - c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 102 de la LLU 1/2005, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1/ d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

#### **Art. I. 4.21**

##### **Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'una àrea de planejament o d'execució definida del present POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.
  - a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla de Millora Urbana en Sòl Urbà o Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Delimitat).  
Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
  - b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el Planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un Sector o Polígon d'Actuació Urbanística.
  - a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (sigui projecte reparcel·lació o d'expropiació).  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
  - b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.  
S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

#### **Art. I. 4.22**

##### **Règim transitori**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

## **SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

---

#### **Art. I. 4.23**

##### **Infracció Urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament derivat que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina La LLU, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix els articles 203 al 208 de la LLU 1/2005, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicats a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

## TITOL II

# RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES

---

#### Art. II. 1.1

##### **Funció social de la propietat del sòl**

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

#### Art. II. 1.2

##### **Contingut de la propietat del sòl**

Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquesta llei o al planejament urbanístic.

#### Art. II. 1.3

##### **Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu**

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

#### Art. II. 1.4

##### **Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions**

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

### CAPITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

#### Art. II. 2.1

##### **Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl d'acord amb allò que preveu l'art. 24 de la LLU 1/2005, es defineix a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
2. La determinació i regulació del l'estructura del territori a través de les reserves per sistemes urbanístics.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística i fórmules del desenvolupament i gestió.

#### Art. II. 2.2

##### **Classificació del sòl segons el règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla d'Ordenació es classifica, a efectes del règim jurídic, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent. Dins del Sòl Urbà (SU) s'estableixen les categories de consolidat i de no consolidat. Dins del Sòl Urbanitzable, les categories de Delimitat (SUD) i de No Delimitat (SUND).
2. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

#### Art. II. 2.3

##### **Determinacions en sòl urbà**

1. El pla distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat.
  2. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla i també s'hi preveuen àmbits per als quals és necessari la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compresos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel propi pla.
- En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat necessàries i per fer el repartiment equitatiu de les càrregues i, si s'escau, normalitzar les finques per tal que es puguin edificar ajustant-se a l'ordenació establerta.
- En les fitxes normatives annexes s'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució, i els paràmetres urbanístics màxims en que s'ha d'ordenar l'edificació.

Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb que estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic admès, o afrontar les cessions de terrenys públics previstes. Els plans de millora urbana previstos com a possibilitat d'aprovar ordenacions alternatives de la ja formulada directament per aquest pla, hauran d'acollir-se a l'article 94 de la Llei d'Urbanisme que regula les modificacions en el planejament derivat que defineix el POUM.

3. En sòl urbà aquest Pla d'Ordenació qualifica els sòls en zones i sistemes.

4. El present Pla d'ordenació conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art. 58 LI.U.) en els plànols d'ordenació.

#### **Art. II. 2.4**

##### **Determinacions en el sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana en els plànols d'ordenació i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada de sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest POUM.

#### **Art. II. 2.5**

##### **Determinacions en el sòl no urbanitzable**

El territori ordenat per aquest POUM es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl no urbanitzable d'acord amb els criteris i limitacions establertes per la legislació urbanística vigent, i el formen per raó dels següents factors:

- a) els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme
- b) els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial, Pla Territorial Urbanístic de Ponent, Pla d'Espais d'Interès Natural Anglesola-Vilagrassa (ANV), i Xarxa Natura 2.000
- c) els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- e) els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable
- f) els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
- g) els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

#### **Art. II. 2.6**

##### **Qualificació del Sòl**

1. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa l'article 58.2 i els articles 38 a 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els títols següents.

4. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, tal com precisa l'article 34 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

5. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

#### **Art. II. 2.7**

##### **Règim urbanístic del subsòl**

Tal i com estableix l'article 39 de la LLU 1/2005, l'aprofitament urbanístic del subsòl és el que determina, si s'escau, el planejament urbanístic i està subordinat, en tot cas, a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, tals com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs.

## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. III. 1.1

##### Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:
  - a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
  - b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.
  - c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dins de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, a excepció que en les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona en qüestió.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest POUM estableix en el Títol VII d'aquesta normativa els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

### CAPITOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

---

#### Art. III. 2.1

##### Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

#### Art. III. 2.2

##### Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la poden fer referència tant a la superfície, com al front i a la fondària de la mateixa.
4. Es reconeix la condició de parcel·la mínima per poder construir de totes aquelles parcel·les que, provinents d'un planejament derivat aprovat anteriorment, tenien ja aquesta consideració. Aquesta consideració de parcel·la mínima de dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, en qualsevol àmbit de sòl provinent d'un planejament derivat aprovat anteriorment, i sempre que pugui justificar-se la preexistència d'aquest paràmetre al planejament de l'aplicació.

#### Art. III. 2.3

##### Regularització de la parcel·la

1. Si la mitgera que resultés de l'edificació de dos solars contigus no és perpendicular a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
2. En els casos que calgui, per poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà requisit la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de Normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

4. Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades amb la meitat de l'aprofitament urbanístic permès en el POUM, i sigui impossible poder complir les condicions de l'apartat anterior.

**Art. III. 2.4**

**Front de parcel·la**

Correspon al límit de la parcel·la amb el carrer.

**Art. III. 2.5**

**Fondària de parcel·la**

Correspon a la distància entre la línia de front i la seva paral·lela al fons de la parcel·la. En els casos de que no existeixi relació de paral·lelisme entre les directrius de front i fons, es prendrà la distància mínima entre les mateixes, en un segment perpendicular al front.

**Art. III. 2.6**

**Condicció de solar**

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
  - accés rodat i connectat a la xarxa general
  - encintat de voreres
  - pavimentació del carrer
  - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
  - enllumenat públic
  - xarxa de sanejament
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
  - a. Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
  - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no es podran iniciar les obres.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

## CAPITOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

---

### SECCIÓ PRIMERA.

#### DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS O ÀMBITS DE PLANEJAMENT

---

##### Art. III. 3.1

###### **Coefficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable, de les zones, en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. Aquest concepte s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2sòl$ ).

##### Art. III. 3.2

###### **Densitat màxima d'habitatges bruta**

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície total. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

##### Art. III. 3.3

###### **Edificabilitat màxima o sostre edificable**

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable, corresponent a les zones, en un sector o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (cossos sortints, sota coberta, etc..) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

### SECCIÓ SEGONA.

#### PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

---

##### Art. III. 3.4

###### **Alineacions**

1. Alineació del carrer o vial
  - a. És la línia de separació entre els sistemes públics (generalment el viari, però també els espais lliures i equipaments) i la zona d'aprofitament privat. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
  - b. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.
2. Rasant de l'alineació de carrer o vial  
És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
3. Amplada de carrer o vial
  - a. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
  - b. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

##### Art. III. 3.5

###### **Edificabilitat**

1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la  
És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície neta d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la  
És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).
3. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la  
És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

##### Art. III. 3.6

###### **Edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres

- quadrats (m<sup>2</sup>).
2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant en cap cas el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats.
  3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum i pous de ventilació.
  4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

#### **Art. III. 3.7**

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

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix expressament en cada zona sigui delimitant la posició específica de l'edificació, sigui marcant un percentatge d'ocupació.
3. Com a principi general, les plantes soterrani no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que es reguli específicament.
4. A efectes del còmput de l'ocupació no es comptabilitzen els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

#### **Art. III. 3.8**

##### **Sòl de parcel·la lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

#### **Art. III. 3.9**

##### **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
2. Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:
  - a. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m per sobre o de 2,20 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
  - b. Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles límits. La distància mínima entre dos murs de nivellació serà com a mínim de dos metres (2 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
  - c. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,80m, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a la següent limitació: en general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en aquestes Normes.

#### **Art. III. 3.10**

##### **Posició de l'edificació**

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
  - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
  - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
  - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

### **Art. III. 3.11**

#### **Planta baixa**

1. Pis baix de l'edifici, a nivell de sòl o aquella que una relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
  - a. En edificacions segons alineacions de vial l'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins a sota el forjat serà de 3,20m
  - b. En el cas de disposar-se habitatges i/o aparcament en planta baixa, les alçades mínimes abans esmentades solament regiran als efectes de possibilitar i regular els cossos sortints.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol, excepte que la regulació estricta de cada zona especifiqui el contrari.
4. En les zones ordenades segons alineació de vial només es permeten la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:
  - a. L'altell formarà part integrant i indivisible del local de planta baixa, constituint una sola finca registral.
  - b. L'ús de l'altell vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
  - c. L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de les façanes de l'edifici.
  - d. L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat.
  - e. L'alçada mínima per sobre i sota de l'altell serà de 2,5 m.
5. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar, i tindran una alçada lliure mínima de 3,20m.

### **Art. III. 3.12**

#### **Planta soterrani**

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. S'exceptuen aquelles que per desnivell del terreny tinguin accés des de l'espai lliure o pati, que tindran consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, o locals on és recomanable no tenir ventilació directa a l'exterior. Aquestes restriccions podran disminuir-se, en la tipologia d'edificació aïllada o en edificis de dotacions si les estances on s'instal·lin les activitats tenen ventilació directa, com a mínim, a un pati que compleixi les condicions establertes pels celoberts, i que tingui el terra situat a la mateixa cota o cota inferior al de l'estança. I si s'adopten les corresponents mesures de seguretat contra incendis.
3. L'alçada mínima de les plantes soterrani serà de 2,40 m.
4. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.
5. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.
6. Les parts de soterrani els sostres de les quals sobresurtin més d'1 metre per sobre del nivell del terreny definitiu, tindran la consideració de planta baixa i computaran a efectes d'edificabilitat.

### **Art. III. 3.13**

#### **Planta pis.**

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m, mesurats de terra a sostre. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 m. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

### **Art. III. 3.14**

#### **Planta sotacoberta**

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
  - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

### **Art. III. 3.15**

#### **Coberta**

1. És la planta última de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir l'edifici de la pluja i altres agents atmosfèrics.
2. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30% amb arrencada horitzontal des de cadascuna de les façanes. En l'àmbit del casc antic només es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions i per poder fer correctament el

- manteniment de la mateixa coberta, prèvia justificació de la necessitat, i de forma que l'accés sigui exclusivament per la zona comunitària.
3. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de seixanta centímetres (0,60 m) per sobre de l'últim forjat construït.
  4. En el cas de coberta plana les terrasses resultants seran d'ús comunitari, amb un sòl accés, prohibint-se la subdivisió.
  5. En els sectors on predomina l'ús residencial no s'admet utilitzar les cobertes per a aparcament de vehicles.

#### Art. III. 3.16

##### Elements admesos sobre l'última planta

1. Per sobre de l'última planta només es permetran:
  - a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxima al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a 40 centímetres de la intersecció del pla de façana amb el pla superior de la part més baixa de l'últim forjat i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
  - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m)
  - c. Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors
  - d. Els elements de separació entre terrats.
  - e. Els elements tècnics de les instal·lacions, inclòs la sala de màquines de l'ascensor en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota els pendents de coberta. En altre cas la seva alçada no superarà els 3,20 m.  
Elements tècnics de les instal·lacions són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com són: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; de telecomunicació, radio i televisió; claraboies; maquinària d'ascensor; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.  
Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
  - f. Els coronaments decoratius de les façanes.
  - g. Una sola antena per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb altres funcions de la mateixa antena

#### Art. III. 3.17

##### Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret cega que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat, la resta de paraments tindrà consideració de façana a tots els efectes.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, etc, puguin deixar mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana a carrer.

#### Art. III. 3.18

##### Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen tots els costats amb tancaments, tant si són fixes com mòbils, com són els miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. Són cossos sortints oberts els que tenen les tres cares obertes com són les terrasses, balcons o similars.
3. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
4. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial regiran les següents condicions:
  - a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
    - 1/10 de l'amplada del carrer
    - en tots els casos no sobrepassarà d'1,20 m.
    - l'amplada de la vorera, descomptats quaranta centímetres (0,40 m).
    - en carrers de menys de 10 m. d'amplada, solament s'admeten cossos sortints oberts.
  - b. Longitud màxima de vol:
    - Els cossos sortints podran ocupar, per planta pis, com a màxim dues terceres parts (2/3) de la longitud de la façana.
    - Els tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) de la longitud de la façana. Aquesta longitud de vol es podrà augmentar sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i longitud màxima indicada.  
En ambdós casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, perpendicular a la façana, que se situa a un metre de la mitgera.
  - c. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una 1/20 part del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa amb un vol màxim, en tot cas, d'1,20m.

5. La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.
6. En obres de remunta, la composició dels cossos sortints de les plantes afegides no superarà en cap cas la de l'edifici original.

#### Art. III. 3.19

##### Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació, com són els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars fixos que s'han de limitar, pel que fa al seu vol, a les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.
2. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
  - a. Cap dels seus punts es situarà a menys de 3,50 m per sobre de la rasant de la vorera.
  - b. Vol màxim. La menor de les següents dimensions:
    - 1/50 de l'amplada de vial
    - 1/10 part de l'amplada de la vorera
    - 0,40 m quan afectin a menys 1/5 part de la longitud de la façana
    - 0,15 m si ocupen més d'1/5 part de la façana
  - c. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
  - d. El límit lateral del voladís o element sortint es situarà com a mínim a 1 metre de la mitgera.
3. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,60 m. En el supòsit que culminin cossos sortints tancats podran sobrevolar a aquests un màxim de 0,20 m.
4. Els elements sortints no permanents, com són les teles, toldos, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.
5. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol computaran als efectes d'ocupació i separacions a partions.

#### Art. III. 3.20

##### Ventilació i il·luminació

1. La normativa aplicable correspondrà al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, mentre tingui vigència i sigui d'aplicació, i posteriors que el substitueixin.
2. Els habitatges han de ser concebuts atenent l'aprofitament de les condicions naturals del clima. En particular, disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als requeriments climàtics, i la seva concepció i compartimentació han de garantir la ventilació transversal natural provocada per la disposició de façanes i/o patis de ventilació.  
Resten exclosos del compliment de la condició de ventilació transversal natural els habitatges que es trobin en qualsevol dels supòsits següents:
  - a) Els que es trobin en edificis subjectes a planejament general o derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, llevat que una modificació d'aquest planejament amb nous paràmetres i ordenació de volums que comportin alteracions en la tipologia dels habitatges permeti el seu compliment.
  - b) Els que es trobin en sòls urbans consolidats.
  - c) En tot cas, els de superfície útil inferior a 50 m<sup>2</sup>.Els habitatges que es trobin dins dels supòsits de l'apartat anterior han de dotar-se de sistemes de ventilació forçada natural o mecànica destinats específicament a la renovació interior de l'aire, o disposar d'un pati en el qual, com a mínim, es pugui inscriure un cercle de 1,80 m de diàmetre.
3. Patis de ventilació.
  - a) Els patis, si són coberts per una claraoia, han de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a la de la seva superfície en planta.
  - b) Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.
4. Ventilació i il·luminació natural.
  - a) Els espais d'ús comú i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície útil comptabilitzada entre 0 i 2 m d'alçada respecte del paviment.
  - b) A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.
5. Espai per rentar la roba.  
Tots els habitatges de dues o més habitacions han de disposar d'un espai reservat a la rentadora de roba, d'una superfície mínima d'1,40 m<sup>2</sup>. Aquest espai ha de comptar amb ventilació a l'exterior mitjançant una apertura o ventilació forçada estàticament o mecànicament. Si la rentadora de roba s'integrés a la zona de la cuina, la superfície mínima d'aquesta s'incrementarà en un metre quadrat.
6. Façana mínima.
  - a) Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior a l'edifici, deïnit així en el planejament corresponent, sigui aquest públic o privat. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i il·luminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge (EM), que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

b). El perímetre mínim de façana exigible als habitatges (L) es determina en funció de la seva superfície útil (S), i no podrà ser inferior a la relació S/9 mesurada en metres lineals.

7. Estenedor.

A tots els habitatges s'ha de preveure una solució per a l'assecat natural de la roba.

Quan es disposi d'un espai destinat a l'assecat natural de la roba, aquest comptarà amb un sistema permanent de ventilació, estarà protegit de vistes des de l'espai públic i no haurà d'interferir en les llums directes de cap apertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides als espais d'ús comú o habitacions.

A més dels patis de ventilació, es pot disposar de patis destinats a estendre la roba sempre que les seves dimensions permetin inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre.

Els estenedors podran ser col·lectius, coberts o descoberts, i protegits de vistes des de l'espai públic.

8. Espais intermedis amb l'exterior.

Si els espais intermedis amb l'exterior són tancats, han de disposar d'una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obren a l'exterior.

**Art. III. 3.21**

**Composició de la façana**

1. Fa referència a la definició formal del pla vertical de la façana, i són elements a tenir en compte: la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i els colors que es poden utilitzar.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions hauran de tenir en compte el conjunt del seu entorn, cercant-hi en general, criteris d'analogia. De manera molt especial, quan es tracti de construccions que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional.
3. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

**Art. III. 3.22**

**Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
  - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
  - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir-se a càrrec de la propietat privada del sòl.
  - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - e. En les tipologies d'edificació alineada a vial les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2 m.
  - f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics
3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,80 m, dels que solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
  - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
  - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
  - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana

**Art. III. 3.23**

**Superfícies i volums mínims de les dependències**

Els paràmetres quantitius que fan referència a les superfícies i volums mínims de les dependències interiors, hauran de complir els requisits fixats per la legislació estatal corresponent al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Igualment, a través de l'ordenança municipal es podran concretar nous paràmetres.

## SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

---

### Art. III. 3.24

**Paràmetres reguladors:** Constitueix l'ordenació segons alineació contínua a vial l'edificació entre mitgeres amb uniformitat d'alineació de façana i alçada determinada per l'alçada reguladora màxima. La distància de on es situa la línia d'alineació al vial ve determinat per la tipologia i pels paràmetres específics de cada zona. L'estructura d'aquest tipus d'ordenació generalment jerarquitzada el carrer principal on s'alineja respecte al secundari o pati d'illa.

Els paràmetres que configuren aquest tipus d'edificació són:

- a) Alineació de vial: línia que estableix els límits de la propietat privada o de l'edificació i la via pública. Ve grafada en els plànols d'ordenació.
- b) Línia de façana: tram d'alineació de vial corresponent a cada parcel·la, on obligatòriament s'emplaça el pla de façana de l'edifici.
- c) Amplada de carrer o vial: és la menor distància entre les dues alineacions de cada carrer o vial.
- d) Alçada reguladora màxima: alçada mesurada com s'indica a continuació, que poden assolir els edificis.
- e) Nombre màxim de plantes: és el major de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Ve grafat en els plànols d'ordenació.
- f) Mitgeres: parets laterals compartides que defineixen el límit entre dues finques o edificacions.
- g) Mançana o illa: superfície de sòl delimitada per alineacions de vial contingues.
- h) Profunditat edificable: distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la seva part posterior. Ve grafat en els plànols d'ordenació.
- i) Espai lliure interior d'illa: espai lliure d'edificació, o edificable en el seu cas en planta baixa, que resulta d'aplicar les profunditats edificables a una illa.

### Art. III. 3.25

#### Alineació de l'edificació

1. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Per aquelles zones en les que la posició de l'edifici coincideix amb la del carrer les úniques modalitats de reculada permeses són:
  - a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa. Es podrà admetre, prèvia autorització de l'Ajuntament quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament de vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

La reculada no modifica el nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima permesa ni dona lloc a compensacions de volums. La reculada serà uniforme per a tota l'alineació de l'edificació i comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat es determinarà partint de l'alineació de vial i no de la reculada. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.
  - b. Reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana d'illa, s'admeten amb les següents condicions:
    - Que la reculada s'estengui, al menys, en una longitud de vint metres (20 m). En edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima pot ser inferior.
    - Que la reculada s'iniciï a més de 3,20 m. de les mitgeres veïnes.
    - Que es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

La modalitat de reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana no dona lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada, no modifica la profunditat edificable que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer i no dona lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
  - c. Reculada a plantes pis es permet si concorren els següents requisits:
    - Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 m.
    - Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitgera.
    - Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes pels celoberts.
4. A més de les regles anteriors, en la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim 1,80 m. i l'alçada lliure mínima de 3,20 m.

### Art. III. 3.26

#### Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins a la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1)	7,00 m
3 (B + 2)	10,50 m
4 (B + 3)	13,50 m
5 (B + 4)	16,50 m

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta.

5. Per sobre l'alçada reguladora solament es podrà edificar:a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior a 30%, l'inici de la qual sigui una línia, horitzontal paral·lela als paraments exteriors de la façana, a una alçada no superior a la reguladora màxima o en cas de que no s'arribi a aquesta, la de 40 cm. per sobre del pla horitzontal superior de l'últim forjat que realment s'edifiqui i de vol màxim el determinat pel voladís del ràfec.b) Els elements tècnics de les instal·lacions, dels que es disposaran sota coberta els dipòsits de reserva d'aigües, la maquinària d'ascensors, les cambres de maquinària i la caixa d'escala. No sobrepassaran els plans teòrics màxims de coberta, els filtres d'aire i les torres de refrigeració.c) Els elements de captació d'energia solar que tot i sobrepassant els plans màxims de la teulada siguin disposats amb una concepció integrada de la coberta. Aquest aspecte haurà d'ésser degudament justificat com una part específica del projecte i sotmès a conformitat i llicència municipal tenint en compte com a mínim el resultat estètic i el soleiament de les finques veïnes.

### Art. III. 3.27

#### Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer és la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les que s'estableixen a continuació.
2. Edificis amb front a un sol carrer
  - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - c. Quan per aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà  
S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola. Si l'edifici fa façana a dos vials que formin cantonada, l'alçada reguladora dels quals és diferent, la major podrà córrer pels vials adjacents fins a la intersecció de l'alineació del vial més estret amb la perllongació de la línia de límit de la profunditat. El parament que resulti de la diferència d'alçada haurà de tractar-se com a façana, i sempre que es pugui s'hi obriran finestres.
4. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà  
En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. Per tant, es consideraran, a efectes de determinar l'alçada, com edificis independents. Si no estan separats per dit espai interior, les alçades reguladores s'aplicaran fins a la profunditat edificable de cada façana. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la profunditat edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistant de l'alineació objecte d'edificació.
5. En el cas que l'edificació doni front a sistema d'espais lliures i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per l'espai lliure i no per la del vial o carrer.

### Art. III. 3.28

#### Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, o per defecte, en la definició de la clau concreta corresponent.
3. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament derivat s'estableixin noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer.

### Art. III. 3.29

#### Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre un metre (1,00 m) per sobre o seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

#### **Art. III. 3.30**

##### **Profunditat edificable**

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, o per defecte, en la definició de la clau concreta corresponent.
3. La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. En cap cas seran edificables per damunt de la planta baixa, encara que els correspongués més edificabilitat per l'alineació de vial oposada (si no tenen façana a aquest carrer).
5. Tindran també la restricció de l'apartat anterior les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:
  - a. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
  - b. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna.En ambdós supòsits es podrà exceptuar aquesta restricció quan a l'edificar tot el gàlib comprès en la profunditat edificable no es provoqui perjudici per a complir les normes de ventilació i il·luminació en les finques colindants.
6. El solar que no assoleixi la profunditat edificable, no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

#### **Art. III. 3.31**

##### **Pati d'illa i espais lliures d'edificació**

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.
3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableixen les possibilitats d'ocupació edificada dels patis, regulats en les claus específiques corresponents.
4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els que es permeti l'ocupació del pati d'illa o espai lliure d'edificació, compliran les següents condicions:
  - a. En els patis d'illa amb ocupació parcial en planta baixa l'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a 4,50 m inclòs l'acabat superior de la coberta.
  - b. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn.
5. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:
  - a. En els patis d'illa lliures d'edificació, no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte els supòsits que es determini l'ocupació a la normativa específica de cada zona, establint les condicions corresponents; o que es determini l'ocupació al plànol d'ordenació.
  - b. En els patis amb ocupació total es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.
6. Tant en els espais lliures de façana al vial com en els espais lliures posterior de parcel·la no s'hi admeten construccions de cap tipus i tenen el caràcter de verd privat
7. En cap cas l'espai lliure posterior resultant entre dues façanes oposades podrà ésser inferior a 12 m.

#### **Art. III. 3.32**

##### **Ocupació de l'ample de façana**

1. No és obligatori que les edificacions ocupin tot el ample de façana. Poden deixar-se part de les parcel·les sense edificar sempre i quan, en tot cas, no es deixin mitgeres al descobert, havent de tractar-se, les que en resultin, amb revestiments adients.
2. La llargària màxima que poden assolir les edificacions disposades en fileres serà de 60m., havent d'interrompre's, tants cops com calgui les edificacions que es realitzin en fronts d'illa de superior longitud.

#### **Art. III. 3.33**

### Mitgeres

Quan per l'aplicació de la present normativa quedin mitgeres al descobert, hauran de tractar-se amb material de façana. A tal efecte cap obra deixarà mai de tractar adequadament les mitgeres que quedin al descobert, pròpies o veïnes.

#### Art. III. 3.34

##### Superfície mínima dels nous habitatges

La superfície mínima promig dels nous habitatges serà de 80m<sup>2</sup> construïts per unitat, sense comptabilitzar les superfícies destinades als elements comunitaris o a altres usos. Aquesta superfície inclou celoberts i patis, i s'exclouen cossos sortints, la superfície que sobrepassi la profunditat edificable i l'aprofitament del sotacoberta.

Si bé es poden construir habitatges d'una superfície inferior, la mitjana de les superfícies dels habitatges d'una mateixa promoció ha de superar la superfície mínima fixada. Aquesta norma és d'aplicació tant per aquells habitatges que siguin nous, com pels que siguin producte d'operacions de reforma.

## SECCIÓ QUARTA PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ORDENACIÓ AÏLLADA

#### Art. III. 3.35

##### Definició i paràmetres

Constitueix la ordenació oberta, l'edificació aïllada sense mitgeres, separada dels límits amb regulació de l'ocupació màxima de parcel·la i de l'edificabilitat màxima.

Els paràmetres que configuren aquest tipus d'edificació són: a) Forma i grandària de parcel·la a determinar en cada zona i subzona. b) Ocupació màxima de la parcel·la: projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els elements volats, excepte els ràfecs de coberta. c) Alçada reguladora màxima: alçada mesurada, com s'indica a continuació, que poden assolir els edificis. d) Nombre màxim de plantes a determinar en cada zona i subzona. e) Construccions auxiliars: edificis al servei de l'ús principal en algunes zones. f) Separacions mínimes de l'edificació als diferents límits de parcel·la, a determinar en cada zona o subzona.

#### Art. III. 3.36

##### Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1)	7,00 m
3 (B + 2)	10,50 m
4 (B + 3)	13,50 m
5 (B + 4)	16,50 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en l'article referent al volum màxim d'un edifici d'aquestes Normes.

#### Art. III. 3.37

##### Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent que s'hauran de justificar en el projecte.

2. Quan sigui necessari per motiu de la topografia del terreny, l'edificació podrà desenvolupar-se escalonadament per tal que els volums d'edificació resultants i l'edificabilitat total no superin les que resultarien d'edificar en un terreny horitzontal. L'alçada màxima es mesurarà per a cada una d'aquestes parts de planta baixa.

#### Art. III. 3.38

##### Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació a escala 1/2.000
2. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una

d'aquestes parts.

3. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### **Art. III. 3.39**

##### **Planta baixa referida a la parcel·la**

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.
2. La part de planta semi soterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

#### **Art. III. 3.40**

**Plantes soterrani:** Les plantes soterrani resultants d'anivellacions o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la en el cas de habitatges unifamiliars. En el cas de vivenda plurifamiliar podrà ocupar-se fins el 30% de l'espai restant, sempre que es justifiqui la seva integració en un projecte de jardineria de l'espai lliure, i s'asseguri la seva posterior realització.

#### **Art. III. 3.41**

##### **Reducció d'ocupació**

Les parcel·les que tinguin pendents superiors al 30% tenen l'ocupació restringida segons el quadre següent:

Pendent	factor de disminució de l'ocupació (FX Ocupació)	Del 30 al 50 per
100	4/5	2/3
del 100/100	De més de 50 al 100/100	Més
	1/2	

#### **Art. III. 3.42**

##### **Separacions mínimes**

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Els cossos sortints i els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada.
3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

#### **Art. III. 3.43**

**Volum edificable** 1. El volum edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors es podrà distribuir dins d'una mateixa parcel·la, entre un o diversos edificis. 2. Els elements volats tancats o mig tancats es computaran dins el volum màxim edificable tal com s'especifica a les condicions generals d'aquesta normativa.

#### **Art. III. 3.44**

##### **Construccions auxiliars**

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals magatzem o dipòsit de materials de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, hivernacles, o d'altres semblants.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de casa zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses, serà de 3,20 m
3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.
4. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits.
5. Amb parcel·les situades en terrenys en pendent es podrà construir soterrani fins a l'alineació de vial, donant-li a la paret de tancament tractament de façana.

## **SECCIÓ CINQUENA PARÀMETRES URBANÍSTICS APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ A LA PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS**

#### **Art. III. 3.45**

##### **Normativa aplicable**

En matèria de protecció contra incendis en els edificis i dels paràmetres urbanístics aplicables, aquesta normativa estableix com a text legal d'aplicació:

- Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91 (DOGC 1954 de 30.9.1994, correcció d'errades DOGC 2005, de 30.1.1995)
- El Codi Tècnic de l'Edificació (DB.SI.5) subjecte a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

#### **Art. III. 3.46**

##### **Previsió d' Hidrants per a incendi.**

1. Aquests hidrants han d'estar emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant. Els hidrants han d'ajustar-se a les prescripcions tècniques indicades al Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.
2. El tipus a instal·lar com a regla general serà de 100 mm de diàmetre, si bé en zones o carrers de nuclis històrics o antics podran instal·lar-se'n de 80 mm de diàmetre. En aquest darrer cas, així com en altres on hi hagi dubte sobre la seva ubicació idònia, serà convenient l'assessorament de la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i de Salvaments de Catalunya del Departament de Governació.

#### **Art. III. 3.47**

##### **Casos particulars d'activitats que afronten amb la forest**

Les urbanitzacions, les edificacions d'ús residencial, les activitats que comportin risc d'incendi manifest o explosió i les edificacions permanents o temporals d'ús públic amb un aforament superior a 100 persones, emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, siguin urbanitzacions, zones rurals, àrees lliures permanents o similars, han de complir les següents condicions mínimes de situació relativa:

- a) El manteniment d'una franja perimetral de 25 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- b) La disponibilitat de dues vies públiques distintes, d'accés i sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi o carretera asfaltada. Aquestes vies públiques han de tenir l'amplada útil definida a l'article 6. Si per les característiques de l'emplaçament de l'activitat no és possible el compliment de la condició anterior i només hi pot haver una única via d'accés, aquesta haurà de tenir una amplada mínima de 5 m, més els vorals.

#### **Art. III. 3.48**

##### **Accessos**

1. Via pública: Es defineix com a carrer d'intervenció qualsevol espai públic d'amplada superior a 8 m, amb un vial de circulació, que puguin utilitzar els vehicles de socors i que respongui a les següents especificacions mínimes, independentment del sentit de circulació:

a) Amplada útil, descomptada la voravia i els laterals d'estacionament:

3,5 m (per als carrers als quals al punt 3 de l'art. III.3.49 imposa una amplada compresa entre 8 i 12 m.)

6 m (pels carrers als que l'amplada exigida al punt 3 de l'article III.3.49 és superior a 12 m.)

En una longitud inferior a 20 m, l'amplada del carrer pot reduir-se a 3 m d'amplada útil i no tenir voravia, llevat que s'hi hagi de preveure l'ús d'auto-escales de bombers, cas en què s'ajustarà a les prescripcions del punt següent.

b) Capacitat portant del carrer: 20 kN/m<sup>2</sup>

c) En els trams corbats el carril de rodament ha de quedar delimitat pel traçat d'una corona circular, els radis de la qual seran de 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per a la circulació de 7,20 m.

d) Alçada lliure o gàlib de 4,5 metres que permeti el pas d'un vehicle de 3,50 m d'alçada, amb un marge de seguretat de 0,20 m

e) Pendent inferior al 15%.

f) Les vies d'accés sense sortida de més de 20 metres de llarg es disposarà d'un espai suficient per a la maniobra de vehicles de servei d'extinció d'incendis.

2. Via pública apta per a auto-escales de bombers: Per a la ubicació d'una auto-escala, les zones d'emplaçament tindran una longitud mínima de 10 m i una amplada lliure mínima de 4 m, i han de satisfer les condicions definides a l'article anterior, considerades i modificades tal com segueix:

a) El pendent màxim ha de ser inferior al 10% i ha de tenir una resistència al punxonament que suporti 10 tones en una superfície circular de 0,20 m de diàmetre.

b) La zona d'emplaçament en relació amb la façana accessible ha de permetre a les auto-escales arribar fins als diferents punts d'accés (balcons, galeries, etc.) a través dels quals els bombers han de poder accedir a l'interior de l'edifici, sense recórrer distàncies superiors a 20 m. Si aquesta zona d'emplaçament no és via pública, haurà d'estar enllaçada amb la via pública més propera per un carrer d'intervenció, tal com defineix l'article anterior. Quan aquesta zona d'emplaçament sigui un cul-de-sac, l'amplada mínima serà de 10 m, amb una amplada útil lliure d'aforament d'almenys 7 m.

3. Espai exterior segur Ampliant el que disposa el punt 6.C de l'article 7.1 de la NBE-CPI/91 per a les sortides d'edifici, es complementen les característiques mínimes de l'espai exterior segur amb els següents punts:

a) La dimensió més petita d'aquest espai exterior segur serà almenys igual a la suma de l'amplada de les sortides de l'establiment en aquest espai, sense ser inferior a 8 m.

b) No ha de tenir obstacles que puguin oposar-s'hi.

c) Ha de permetre l'accés i fàcil ubicació del material de socors necessari per fer el salvament i actuar contra el foc.

d) Les sortides de l'establiment en aquest espai han d'estar a menys de 60 m d'un carrer d'intervenció.

e) L'amplada mínima de pas a partir del carrer d'intervenció ha de ser:

1,80 m, si l'últim sostre accessible no és a més de 8 m sobre el terra.

3,00 m, si l'últim sostre accessible és a més de 8 m sobre el terra.

#### **Art. III. 3.49**

##### **Accessibilitat de les façanes**

**1. Façana accessible:** Es defineix com a façana accessible aquella que pot ser usada pels serveis de socors en la seva intervenció. Aquesta intervenció de salvament ha de ser factible a tots els nivells de l'edifici, ja siguin ocupats temporalment o bé permanentment. Almenys ha de tenir una sortida d'edifici a la planta d'accés i unes obertures d'accés a cadascun dels nivells o forjats.

**2. Obertures d'accés:** Són obertures d'accés aquells forats o elements en façana que permeten accedir als bombers a un nivell ocupat i operar sense risc en tasques de salvament. Les façanes cegues o amb finestres que calgui computar en el nombre de façanes exigibles s'han de proveir d'obertures d'accés amb les següents característiques:

- a) 1,2 m d'alçada com a mínim.
- b) 0,80 m d'amplada com a mínim.
- c) 1,2 m d'alçada màxima d'ampit.
- d) La separació entre dues obertures del mateix nivell o planta ha d'estar a menys de 25 m.
- e) La situació d'aquestes obertures l'ha de localitzar fàcilment els bombers.

**3. Nombre de façanes d'accés:** El nombre mínim de façanes accessibles, en correspondència amb els carrers o espais lliures, es fixa en funció del nombre de persones que ocupen l'edifici o establiment, que dona lloc a una classificació per categories amb els condicionants següents:

1. *Estadis i pavellons esportius amb capacitat superior a 10.000 persones en ambients coberts i 25.000 persones a l'aire lliure*, que tindran totes les façanes accessibles des de carrers d'almenys 12,50 m d'amplada.

2. *Edificis o establiments de cabuda superior a 3.500 persones i no compresos a l'apartat anterior:* Dues façanes oposades que donin a dos carrers d'intervenció de més de 12,50 m d'amplada. O bé, tres façanes que donin a tres carrers d'intervenció, dos de 12,50 m d'amplada i un de 8 m. A més:

- a) L'amplada d'aquestes façanes accessibles ha de superar la meitat del perímetre de l'edifici.
- b) Tots els locals en pisos han d'estar situats en les façanes accessibles, o bé el local només pot estar separat de la façana per l'amplada de les zones de circulació de sortida.
- c) Si la condició b) no pot ser respectada, l'establiment ha de tenir quatre façanes accessibles a dos carrers de 12,50 m d'amplada i altres dos de 8 m com a mínim.

3. *Edificis o establiments de cabuda compresa entre 2.501 a 3.500 persones:* Dues façanes accessibles que donin a un carrer d'intervenció de 12,50 m d'ample i un de 8 m, sempre que es respecti la condició que els locals ubicats en pisos han d'estar situats en façanes accessibles o bé que el local només estigui separat de la façana per l'amplada de les zones de circulació de sortida. Quan aquesta condició no es pugui respectar, l'edifici o establiment ha de tenir una tercera façana accessible a un carrer d'almenys 8 m d'amplada.

4. *Edificis o establiments de cabuda compresa entre 1.501 a 2.500 persones:* Dues façanes accessibles que donin front cadascuna a un carrer d'intervenció de 8 m d'ample.

5. *Edificis o establiments de cabuda compresa entre 301 i 1.500 persones:* Una façana accessible a un carrer d'intervenció de 8 m d'ample.

6. *Edificis o establiments de cabuda fins a 300 persones*, substituint disposicions anteriors, caldrà que tinguin una façana accessible a:

- Un carrer de 6 m d'amplada que tingui una via lliure d'aparcaments d'almenys 4 m.
  - O bé un carrer sense sortida de 8 m d'amplada amb una via lliure d'aparcaments d'almenys 7 m d'amplada.
- Quan l'establiment sigui en planta baixa, totes les sortides poden donar a un passadís d'1,80 m d'amplada que comuniqui per ambdós extrems amb carrers d'intervenció. Si aquest passadís és cobert i no disposa de mecanismes de desenfumatge (natural o forçat), es consideraran sortides d'edificis els extrems d'aquest passadís. Si el passadís és a l'aire lliure o disposa de mecanismes de desenfumatge, es consideraran sortides d'edifici les que donin a aquest passadís, sempre que el seu recorregut màxim pel passadís sigui inferior a 50 m.

### **Art. III. 3.50**

#### **Cas particular de nuclis històrics**

1. Les activitats que vulguin instal·lar-se en nuclis urbans consolidats a les quals no sigui possible complir alguna de les prescripcions dels articles precedents precisaran, a més de les autoritzacions que s'escaiguin, d'una tramitació prèvia de conformitat municipal, que contindrà una memòria justificativa que les condicions addicionals de seguretat aportades pel titular de l'activitat garanteixen unes condicions de seguretat equivalents a les reglamentades.

Aquesta tramitació prèvia de conformitat necessita l'informe favorable dels serveis tècnics municipals, tant d'arquitectura com d'enginyeria, els quals podran sol·licitar l'assessorament al Servei de Prevenció d'Incendis de la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i de Salvaments de Catalunya del Departament de Governació.

2. Els municipis que tinguin aprovada una ordenança específica que reguli les condicions de seguretat exigibles als edificis o establiments instal·lats dins els seus nuclis històrics podran obviar la tramitació prèvia de conformitat assenyalada al punt 1 anterior, sempre que el projecte presentat justifiqui suficientment el seu compliment.

3. La tramitació de l'Ordenança específica de seguretat en nuclis històrics assenyalada al punt 2 anterior necessitarà, a més del que disposa la reglamentació vigent, l'informe favorable del Servei de Prevenció d'Incendis de la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i de Salvaments de Catalunya del Departament de Governació.

### **Art. III. 3.51**

#### **Seguretat dels veïns**

Necessitat de compartimentació. Ampliant el que disposen els articles 4.3, 14, 15 i 19 de la NBE-CPI/91, els establiments o locals dedicats a activitats artesanals, industrials o d'emmagatzematge situats en edificis amb altres usos o adjacents han de tenir qualitats de resistència al foc per mantenir la seva estabilitat en cas d'incendi, oposar-se a la propagació del foc als locals veïns i facilitar la intervenció dels bombers.

## CAPITOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

### SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

#### Art. III. 4.1

##### Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

1. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a generals o específics.
2. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles i incompatibles.
3. Segons el domini. El POUM diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

#### Art. III. 4.2

##### Classificació i definició dels usos generals

Aquest POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. Ús **residencial**: És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, en les unitats denominades habitatges. També inclou aquell ús destinat a allotjaments comunitaris, com poden ser residències per a joves, per a gent gran, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hostals, hotels, apart-hotels i en general, els del ram d'hotelers.
2. Ús **terciari**: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis.  
Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
3. Ús **industrial**: Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.  
Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
4. Ús **rural**: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
5. Ús de **comunicacions**: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
6. Ús de **serveis tècnics**: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
7. Ús d'**equipaments comunitaris**: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
8. Ús d'**espais lliures**: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

#### Art. III. 4.3

##### Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. **Habitatge**: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
  - a. **Habitatge unifamiliar**: és el situat en parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o a un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
  - b. **Habitatge plurifamiliar**. és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.  
Allotjament col·lectiu de diverses unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns. Per l'habitatge plurifamiliar es contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns, destinant com a mínim el 50 % d'aquesta superfície a serveis comuns vinculats amb la comunitat i amb gestió centralitzada (restauració, gimnàs, piscina, enfermeria, bugaderia i instal·lacions per activitats culturals). La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda per establiment.

Es fixa per aquest ús la superfície mitja dels nous habitatges que serà de 70m<sup>2</sup> construïts per unitat, sense comptabilitzar les superfícies destinades als elements comunitaris o a altres usos. Si bé es poden construir habitatges d'una superfície inferior, la mitjana de les superfícies dels habitatges d'una mateixa promoció ha de superar la superfície mínima fixada.

- c. **Habitatge rural**: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable.
2. **Comercial**: són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, obertes al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten

exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

a. Atenent a les dimensions de la superfície comercial s'estableix la següent classificació:

**Petits establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.

**Mitjans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior als 1300 m<sup>2</sup>.

**Grans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1300 m<sup>2</sup>, i inferior 2500 m<sup>2</sup>.

**Grans establiments comercials territorials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2500 m<sup>2</sup>.

b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

c. L'ús comercial que faci referència a animals o altre tipus d'activitat zoològica, no es permetrà en els nous sectors de sòl urbanitzable, i per tant, es s'informarà desfavorablement la llicència per aquesta activitat.

d. La regulació de l'ús comercial es regirà pel Decret Llei 1/2009 de 2 desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

3. **Oficines i serveis:** comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les instruccions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

4. **Hoteler:** comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

5. **Hosteler:** Correspon als serveis relacionats amb l'hosteleria com són els restaurants, les fondes, cafeteries i bars.

6. **Industrial:** usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports

b. Els magatzems destinats a la conservació, magatzem i distribució de productes, amb exclusiu forniment detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.

c. Els tallers de reparació.

d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats, emmagatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.

e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.

7. **Estacions de servei:** instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:

- Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.

- Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.

- Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació.

8. **Sanitari:** és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

1. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:

a. Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.

b. Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.

2. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:

a. Clíniques.

b. Consultoris.

9. **Assistencial:** comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.

10. **Cultural:** comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social.

11. **Religiós i de culte.** Comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

12. **Recreatiu:** comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de

l'establiment.

- a. Es consideren d'ús recreatiu els establiments de tipus 1 (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), tipus 2 (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i tipus 3 (jocs d'atzar o sales de joc).
  - b. L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.
13. **Restauració:** és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes: tipus bars, bar-restaurant o restaurants. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
  14. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.
  15. **Administratiu:** comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.
  16. **Serveis tècnics:** comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
  17. **Estacionament i aparcament:** és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús.
  18. **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.
  19. **Pecuari:** comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
  20. **Forestal:** comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.
  21. **Lleure:** comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos. Comprèn els espais no edificats on es realitza un ús d'allotjament temporal o permanent relacionat amb el lleure (àrees d'acampada, aparcament d'autocaravanes i roulotte, i similars).
  22. **Altres usos:** la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

#### Art. III. 4.4

##### Classificació d'usos segons la permissibilitat

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

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
3. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
4. Usos complementaris. S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
  - a. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
  - b. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.

#### Art. III. 4.5

##### Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns i terrenys de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos de caràcter privat destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

## SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

---

#### Art. III. 4.6

##### Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

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

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Urbanitzable, els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.
4. Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM i que estiguin en desacord amb aquest, es consideraran usos fora d'ordenació.

#### **Art. III. 4.7**

##### **Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb l'article 53 de la Llei d'Urbanisme, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial i la planificació territorial. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.
3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en el cas que no es renovi.

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL**

---

#### **Art. III. 4.8**

##### **Regulació específica dels usos**

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest POUM estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

#### **Art. III. 4.9**

##### **Activitats**

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica,
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig, així com les que es fixen en la LLei 4/2004, d'1 de Juliol i el Decret 50/2005 de 29 de març, que complementen i actualitzen la normativa de les primeres.

#### **Art. III. 4.10**

##### **Categories**

1. Les indústries es classifiquen en sis categories:
  - 1a categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.
  - 2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
  - 3a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.
  - 4a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí contigua a altres usos industrials.
  - 5a categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
  - 6a categoria: Activitats perilloses que han d'ésser apartades de tota altre activitat o habitatge.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
  - a. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes ni perilloses per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà, o motors de petita potència inferior a 1Kw cadascun, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials.
  - b. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin amb desprendiments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries de tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3Kw cadascun.
  - c. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin ocasionar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
  - d. Les activitats de quarta categoria són les molestes i/o nocives i insalubres, no admeses en situació de continuïtat ni combinades amb habitatges, però si al costat d'altres usos i indústries. Compreren la

mitjana i gran indústria entre d'altres, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

- e. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les corresponents particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.
- f. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat i de perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

#### **Art. III. 4.11**

##### **Activitats de servei i instal·lacions auxiliars de les indústries.**

1. S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de mantenició, d'aparells elevadors i semblants.
2. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, els elements de transport intern i la mantenició, així com les instal·lacions de climatització, depuració i altres d'anàlogues al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions vindran regulades per la seva reglamentació pròpia, tan estatal com municipal, i en casos especials, per l'informe dels serveis tècnics municipals.
3. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixen els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.
4. Els garatges d'ús privat per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges i aparcaments d'ús públic de segona. Excepte quan per les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar d'una categoria superior.
5. En tot cas, quan l'ús de garatge o d'aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.
6. Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, han de complir les següents condicions:
  - a. La instal·lació de vehicles estarà regulada segons el que determinen les disposicions del Departament d'Indústria.
  - b. Els tallers de reparació de mecànica i electricitat es qualifiquen de segona categoria.
  - c. Els tallers de xapa i pintura no es podran situar sota habitatges.
  - d. En general els tallers hauran de disposar d'un espai de reserva de places d'aparcament en un nombre no inferior a quatre vehicles d'espera a part dels que s'estan reparant.
7. Els magatzems es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.
8. Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament, amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.
9. Els locals en situació tercera podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei, quan no tinguin dipòsits de carburants.

#### **Art. III. 4.12**

##### **Edificis industrials**

1. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:
  - a. L'accés haurà d'ésser independent del corresponent a habitatges, excepte el de porter o vigilant.
  - b. L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o industrial, amb capacitat suficient per a una plaça de camió per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - d. S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.
  - e. En els predis colindants hauran de comptar, a partir dels fonaments, amb aïllament eficaç en tota la superfície de contacte amb els edificis veïns, amb estructura independent, i amb les corresponents juntes de dilatació en façana i coberta.

#### **Art. III. 4.13**

##### **Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos i les seves separacions entre ells.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:

##### **Situació A:**

- a. Activitat situada en plantes pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b. Activitat situada en plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

##### **Situació B:**

- a. Activitat situada en planta baixa o soterrani, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.

- b. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

**Situació C:**

- a. Activitat situada en edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.
- b. En naus o edificis exclusius i independents amb façana al carrer, en pati d'illa o parcel·les interiors, separat de vivenda contigua per paret de 30 centímetres de gruix sense forats, cambres o discontinuïtats i amb accés exclusiu i independent a la via pública o a zona de càrrega i descàrrega.

**Situació D:**

- a. Activitat situada en edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, exclusiu o no per a l'ús industrial.
- b. Activitat situada en edificis qualificat com a industrial, en illa tancada

**Situació E:**

- a. Activitat situada en edificis situats a zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b. Activitat situada en edificis exclusius situats a zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7metres.

**Situació F:**

- a. Activitat situada en edificis de zones allunyades dels nuclis urbans.

**Art. III. 4.14**

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

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:
  - a. nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b. efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.  
que es tingui en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i la normativa de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres.
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.  
A banda de la legislació sectorial aplicable en les matèries indicades en el punt anterior, caldrà tenir en compte:  
El Decret 148/2001, de 29 de març, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radio comunicació, en les ordenances corresponents a la radiació electromagnètica.  
La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, que la desenvolupa, així com altres noves ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació aluminica.
4. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

**Art. III. 4.15**

**Regulació supletòria**

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

**Art. III. 4.16**

**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 mediambient.

**Art. III. 4.17**

**Mesures tècniques correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la

- corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
  3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

#### **Art. III. 4.18**

##### **Qualificació de les activitats amb incidència ambiental**

1. Pel que fa referència a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses", es tindran en compte les disposicions de la legislació europea i estatal i a les de la legislació autonòmica corresponent al Decret 50/2005 de 29 de març, que desplega la Llei 4/2004 d'1 de juliol, sobre la regulació d'activitats amb incidència ambiental, i les posteriors que se'n derivin.
2. Les ordenances actualment vigents i la seva adaptació al Pla o les que es promulguin successivament respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació es considerin part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

### **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE LES ACTIVITATS RAMADERES AMB FINALITATS INDUSTRIALS I COMERCIALS**

---

#### **Art. III. 4.19**

##### **Mesures correctores de les activitats ramaderes amb finalitats industrials i comercials**

1. Queda prohibida la nova ubicació en el sòl urbà, el sòl urbanitzable delimitat, el sòl i en una distància de fins a 500 metres en línia recta del mateix de qualsevol tipus de granja, estable, quadra o corral de bestiar amb finalitats industrials i comercials, excepte les de bestiar porcí que serà de 1.000 metres, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
2. Les activitats ramaderes amb finalitats industrials i/o comercials ubicades a una distància de menys de 100 metres del sòl urbà o sòl urbanitzable i que es trobin en funcionament a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, antiguitat que hauran de justificar mitjançant el llibre de Registre d'Explotacions Ramaderes o qualsevol altre document oficial expedit pel Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya:
  - a) No podran fer ampliacions del nombre d'animals existents.
  - b) No podran sol·licitar canvi d'activitat ramadera.
  - c) No podran sol·licitar llicència urbanística ni permís per realitzar obres de millora, reforma, ampliació de les instal·lacions, excepte quan aquestes obres siguin de manteniment o suposin una millora de caire ambiental en benefici del veïnatge. També es concedirà la llicència urbanística o permís d'obres quan aquestes hagin estat ordenades pel propi Ajuntament o altra administració amb competències per fer-ho.
  - d) No podran canviar de titular, amb l'excepció de les transmissions realitzades entre familiars directes.
  - e) Se'ls permetrà el desenvolupament de l'activitat existent, i se'ls dona un termini de 18 anys, perquè procedeixin al seu trasllat; a una distància de més de 500 metres i més de 1000 metres (porcí) fora del sòl urbà o urbanitzable, essent considerades aleshores com de nova instal·lació, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
  - f) Aquest termini serà susceptible de pròrrogues de 6 anys cadascuna, fins un màxim de 30 anys, sempre i quan no s'hagin desenvolupat urbanísticament els SUD confrontants, en el cas que s'hagin desenvolupat, llavors el termini de 18 anys de l'apartat e) és improrrogable.
3. A les activitats ramaderes existents en la data d'aprovació definitiva d'aquesta normativa, ubicades entre 100 i 500 metres dels límits del sòl urbà o sòl urbanitzable, se'ls permetrà seguir desenvolupant la seva activitat i se'ls dona un termini improrrogable de 30 anys, perquè procedeixin al seu trasllat a una distància de més de 500 metres i més de 1000 metres (porcí) fora del sòl urbà o urbanitzable, essent considerades aleshores com de nova instal·lació llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva; durant aquest termini no podran fer ampliacions de les instal·lacions ni del nombre d'animals.
4. A les activitats ramaderes (porcí) existents en la data d'aprovació definitiva d'aquesta normativa, ubicades entre 500 i 1.000 metres dels límits del sòl urbà o sòl urbanitzable, se'ls permetrà seguir desenvolupant la seva activitat i se'ls dona un termini improrrogable de 42 anys, per què procedeixin al seu trasllat a una distància de més de 1.000 metres (porcí) fora del sòl urbà o urbanitzable, essent considerades aleshores com de nova instal·lació, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva; durant aquest termini no podran fer ampliacions de les instal·lacions ni del nombre d'animals.
5. Les explotacions ramaderes de nova instal·lació hauran d'ubicar-se a més de 500 metres i més de 1.000 metres (porcí) en línia recta, fora dels límits del sòl urbà i del sòl urbanitzable, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
6. En el supòsit que l'Ajuntament o qualsevol altra Administració d'àmbit Estatal, Autonòmic, Provincial o Comarcal, que tingui competències per variar, ampliar o modificar els límits del sòl urbà i/o qualificació del sòl, que actualment hi ha definits, ho faci a l'empara de les disposicions legalment establertes, i que per aquest fet

entrin a formar part del sòl urbà o urbanitzable instal·lacions ramaderes que en l'actualitat son en sòl rústic, els serà d'aplicació l'apartat 2 de la present normativa; i pel que fa referència a l'apartat 2 e) i f) del termini de 18 i 30 anys, comptarà a partir del dia 1 de gener de l'any següent al de l'aprovació definitiva de la variació soferta pels límits del sòl urbà.

#### **Art. III. 4.20**

##### **Gestió dels residus de les activitats ramaderes amb finalitats comercials i industrials**

1. No es podran aplicar els residus ramaders (purins i fems) com a fertilitzants a les terres de conreu a menys de 300 m. en línia recta, fora dels límits del sòl urbà durant el període entre el dia 15 de juny i el dia 15 de setembre i la resta de l'any a 60 m. del sòl urbà i qualsevol casa habitada.
2. Es protegeix especialment les zones de captació d'aigua pel subministrament del consum de població i fonts públiques per l'edificació de noves instal·lacions ramaderes i de qualsevol altra activitat que pugui ser nociva i contaminant, així mateix dels abocaments de residus (purins i fems) que no es podran fer a una distància inferior de 100 m. en línia recta de la referida captació d'aigua potable.
3. Pel que fa a les activitats ramaderes, i en concret les seves dejeccions, ja estan sotmeses a una normativa ambiental específica que les regula, per tal d'evitar la contaminació de les aigües per nitrats procedents de fonts agràries, a les quals caldrà donar compliment, segons el Decret 220/2001, modificat pel Decret 50/2005, i els posteriors que entrin en vigència.

## **SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT**

---

#### **Art. III. 4.21**

##### **Reserva d'espais públics per aparcaments**

1. Qualsevol àmbit de Planejament derivat (Pla Parcial, Pla Especial de Millora Urbana, Pla Especial o Polígon d'Actuació Urbanística) ha de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM La reserva d'aquest espai es farà en funció de les determinacions de la Legislació vigent.

#### **Art. III. 4.22**

##### **Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent (ja sigui a l'interior del mateix solar o parcel·les adjacents del propi edifici).
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest POUM que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges contigus, en una o més promocions successives, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest POUM. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
4. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.

#### **Art. III. 4.23**

##### **Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona.

1. Habitatges:
  - a. En Sòl Urbà:
    - Una plaça per cada habitatge de superfície útil menor o igual a 100 m<sup>2</sup>.
    - Dues places per a cada habitatge de superfície útil superior a 100 m<sup>2</sup>.
  - b. En Sòl Urbanitzable:
    - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial.
2. Hotels, residències i similars: Una plaça per a cada 8 habitacions.
3. Comercial: Una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
4. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
5. Industrial: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.
6. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
7. Restauració i recreatiu:

- a. Als tipus 1, 2 i 3 si la superfície construïda del local és inferior a 100 m<sup>2</sup>, els correspon una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup>. Si és igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, els correspon una plaça per a cada 10 persones d'aforament.
- c. Als tipus bars, bars-restaurant o restaurant una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
8. Dotacions cíviques i usos culturals:
  - a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
  - b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc.: una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda en establiments de més de 1500 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada 10 llits o fracció d'aquest mòdul.
10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
11. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 50m<sup>2</sup> construïts.
12. Reserva de places de bicicleta i motocicleta per a cada ús segons el Decret 344/2006, annexos 2 i 3.

#### **Art. III. 4.24**

##### **De les llicències d'edificació en relació als aparcaments**

1. No serà concedida llicència municipal per a la construcció dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, si no es compleixen les reserves d'espais per aparcaments ordenades en ells.
2. Tampoc es concedirà llicència per elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per aparcaments aplicables, si més no, limitades a la part a que representi l'elevació, ampliació modificació, menys quan de manera excepcional, es demostrï l'impossibilitat material de complir-les per manca d'espai.

#### **Art. III. 4.25**

##### **Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Causes de dimensió o tècniques:
  - a. Quan per les seves característiques geomètriques o per raons tècniques demostrables (per les característiques del subsòl) impossibilitin la ubicació d'un nombre inferior o igual a 6 places.
  - b. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article III.4.20 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a dues places, s'eximeix de l'obligació de reserva d'aparcament.
  - c. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani
  - b. Quan mitjançant un projecte i com a conseqüència de les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
  - e. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepasarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà menysprear el sobrant d'aquestes places.
2. Causes tècniques: Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà eximir parcialment del compliment de les places exigibles.
3. Altres causes: Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.
4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge inferior a 70 m<sup>2</sup>.

#### **Art. III. 4.26**

##### **Condicions de disseny dels aparcaments**

1. Tot espai d'estacionament haurà de donar directament a les vies urbanes, mitjançant una connexió el disseny de la qual garantitzi suficient seguretat principalment pels vianants i sigui suficient en la forma de donar accessos i sortides als vehicles. En tot cas, haurà de preveure's l'accés de forma concordant amb el sentit del tràfic, preveient les possibles modificacions que del mateix es pugui donar. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública, no sobrepasarà en cap cas els 7,50 metres.
2. El disseny de l'accés als espais d'aparcament privat i la disposició i mida de les places atendran a allò que determinin les diferents normatives competents i especialment el Codi Tècnic d'Edificació (CTE). En qualsevol cas la superfície destinada a aparcament tindrà un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, etc. La dimensió mínima de cada plaça serà de 2,5 x 5m., l'espai de maniobra serà de 5m. davant de la plaça i l'amplada del passadís de recorregut serà de 3m. per cada sentit.
3. Els aparcaments que disposin de més de 25 places hauran de preveure dos accessos de 3m. cadascun o bé un sol accés de 5m. de dos sentits. Igualment es preveurà accés per a vianants des de l'exterior separat dels de vehicles o adequadament protegit, amb una amplada mínima serà de 0,90 metres.
4. Tots els espais d'estacionament hauran estar pavimentats per a evitar la formació de fang i pols.
5. Integració en el paisatge urbà. Tots els espais oberts, en especial a partir de vuit (8) places d'estacionament,

- han d'integrar-se al paisatge urbà i evitar la intrusió visual ocasionada per un gran nombre de vehicles estacionats (principalment en les zones de desenvolupament residencial i en els espais per a equipaments) mitjançant la plantació d'arbrat, jardineria, talussos, mobiliari urbà, etc.
6. Enllumenat. L'enllumenat dels espais d'estacionament no crearà enlluernaments a les zones residencials properes que ocasionin molèsties als usuaris.
  7. Reparació de vehicles. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment i neteja de vehicles.
  8. L'Ajuntament podrà redactar Ordenances d'Aparcament en les que es regulen de manera específica, les condicions de construcció i de programa arquitectònic, la distribució, higiene, ventilació i il·luminació dels mateixos i els aspectes relacionats amb la seguretat, vigilància i protecció contra incendis i sorolls. Així mateix, l'Ajuntament també podrà redactar així mateix una ordenança en la que es defineixen els diferents tipus d'aparcaments i garatges per a la seva utilització, propietat, serveis que presten, etc., i determini la compatibilitat dels mateixos amb el seu entorn i situació.

## SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ACTIVITAT AERONÀUTICA

---

### Art. III. 4.27

#### Normativa aplicable de l'Activitat Aeronàutica

S'haurà de donar compliment a la normativa sectorial següent:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas i de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº162, de 8 de julio).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 2275/1986, de 25 de septiembre, por el que se establecen las servidumbres de instalación radioeléctrica del centro de comunicaciones VHF/UHF en Tárrega (Lérida) (BOE nº261, de 31 de octubre).

### Art. III.4.28.

#### Servituds aeronàutiques

1. S'estableix com a legislació aplicable les que donen compliment a la Ley 48/60, de 21 de juliol (BOE nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, i el Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE nº69, de 21 de març) de Servidumbres Aeronáuticas, modificat pel Decret 2490/74, de 9 d'agost (BOE nº218, de l'11 de setembre) i pel Real Decreto 1541/2003, de 5 de desembre (BOE nº303, de 19 de desembre).
2. Respecte a les Servituds Aeronàutiques, s'haurà de donar compliment a les Servituds Aeronàutiques Legals que s'estableixen publicades al Real Decreto 2275/1986, de 25 de setembre, pel que s'estableixen les servituds de la instal·lació radioelèctrica del centre de comunicacions VHF/UHF a Tárrega (Lleida) (BOE nº261, de 31 d'octubre). Pel la qual cosa d'incorpora com a plànol normatiu en l'annex de la Normativa Urbanística del POUM, el plànol on es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques que afecten al terme municipal, en las quals es determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire acondicionat, caixes d'ascensors, rètols, i coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fixe (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols, etc.), així com el gàlib de vehicles.

### Art. III.4.29.

#### Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria

En aquestes zones es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície, o dels elements que sobre ella es trobin, sense el previ consentiment de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificat pel Decreto 2490/1974. En el plànol de servituds aeronàutiques de les instal·lacions radioelèctriques que s'adjunta en l'Annex segon, del Títol VIII "Annexes a la normativa", de la Normativa Urbanística del POUM, es representen les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria que afecten al terme municipal.

### Art. III.4.30.

#### Incidència d'altres dispositius

Qualsevol tipus d'emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui originar radiacions electromagnètiques que puguin pertorbar el normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques

aeronàutiques, tals com antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació previstes en l'article VII.3.13 de les NNSS, malgrat no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'acord amb el que preveu l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. La resolució que l'organisme competent pugui emetre no generarà cap tipus de dret a indemnització sobre la propietat afectada.

**Art. III.4.31.**

**Conveni de col·laboració**

Qualsevol tipus d'actuació en les zones afectades per les servituds aeronàutiques estan condicionades al que pugui establir el "Convenio de Colaboración entre Aena y el Ayuntamiento de Vilagrassa para la ejecución y desarrollo del Estudio Aeronáutico del Centro de Comunicaciones VHF/UHF de Tárrega (Vilagrassa)."

**Art. III.4.32.**

**Regulació particular de l'activitat aeronàutica**

En cas de que les limitacions derivades de les servituds aeronàutiques no permetin materialitzar els aprofitaments fixats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el Ministerio de Fomento i el prestador dels Serveis de Navegació Aèria no es consideraran responsables de les possibles demandes.

# TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES

## CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

---

### Art. IV. 1.1

#### Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament urbà. La seva contribució permet assolir els objectius del planejament en referència a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

### Art. IV. 1.2

#### Tipus de Sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter vinculant.

Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes, sigui en Sòl Urbà o en Sòl urbanitzable Delimitat, es detalla en les corresponents fitxes normatives, incloses en aquestes Normes del POUM.

### Art. IV. 1.3

#### Identificació dels sistemes

1. Els sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen de la forma següent:

<b>SISTEMA FERROVIARI</b>	<b>1</b>
<b>SISTEMA VIARI</b>	<b>2</b>
<b>Sistema viari urbà (antiga 5)</b>	<b>2U</b>
<b>Sistema viari territorial (antiga 3)</b>	<b>2T</b>
<b>Sistema viari rural</b>	<b>2R</b>
<b>SISTEMA d'ESPais LLIURES</b>	<b>3</b>
<b>Sistema de parcs i jardins (antiga 6)</b>	<b>3</b>
<b>Sistema hidrològic</b>	<b>3H</b>
<b>SISTEMA d'EQUIPAMENTS (antiga 7)</b>	<b>4</b>
<b>SISTEMA d'INFRAESTRUCTURES i SERVEIS TÈCNICS (antiga 2)</b>	<b>5</b>
<b>SISTEMA d'HABITATGE DOTACIONAL</b>	<b>6</b>

2. Els sistemes poden ser de caràcter general o local:
  - El Sistema Ferroviari (**clau 1**) és de caràcter general
  - Per les dimensions del municipi es consider auge tot el Sistema Viari Urbà (**clau 2U**) és de caràcter local. Es vinculant el traçat així assenyalat a les fitxes de planejament derivat.
  - El Sistema Viari Territorial (**clau 2T**) i el Sistema Viari Rural (**clau 2R**) són de caràcter general.
  - El Sistema de Parc i Jardins (**clau 3**) és de caràcter local.
  - El Sistema Hidrològic (**clau 3H**) és de caràcter general.
  - El Sistema d'Equipaments (**clau 4**) és de caràcter local.
  - El Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (**clau 5**) és de caràcter local si està situat en sòl urbà o urbanitzable i de caràcter general fora d'aquest àmbit.
  - El Sistema d'Habitatge Dotacional (**clau 6**) és de caràcter local.

#### **Art. IV. 1.4**

##### **Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
  - Quan ho determini aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi.
  - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades pel mateix.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveuen els articles següents, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

#### **Art. IV. 1.5**

##### **Desenvolupament del Pla respecte als sistemes**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat en els que estiguin inclosos, o per mitjà d'un Pla Especial en qualsevol tipus de sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans Especials temàtics (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial dels equipaments escolars...) o bé mitjançant Plans Especials d'àmbit territorial concret (per exemple, el Pla Especial d'una unitat de recorregut paisatgístic, el Pla Especial d'un Parc Agrícola, etc.).

#### **Art. IV. 1.6**

##### **Gestió i execució dels sistemes**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de places, parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independència de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **Art. IV. 1.7**

##### **Valor urbanístic dels sistemes**

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà fixat per la Legislació corresponent.

#### Art. IV. 1.8

##### Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest POUM contempla els següents:
  - a. Protecció del **Sistema Viari**: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
  - c. Protecció del **Sistema Hidrològic** (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM, les disposicions de l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.) com a organisme competent i a la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels **equipaments**: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 39 i 41 del DL 297/97 de la Generalitat de Catalunya.
  - e. Protecció de les **infraestructures tècniques**: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.
6. Caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.4.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.
7. Caldrà evitar que la senyalització (pals, rètols, etc.) o gàlils de vehicles envaeixin les superfícies de les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.3.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM, per tal d'evitar perturbacions en les senyals radioelèctriques per a la navegació aèria.

## CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES

### SISTEMA FERROVIARI:

CLAU 1

#### Art. IV. 2.1

##### Definició

Aquest sistema general comprèn els sòls ocupats actualment per la infraestructura ferroviària, i inclou les construccions i instal·lacions totalment vinculades al seu servei. Aquest sistema concorda amb les determinacions de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF) i el Reial Decret 2387/2004 de 30 de desembre, per el que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari (RSF).

#### Art. IV. 2.2

##### Titularitat

La titularitat del sòl qualificat de sistema ferroviari i la seva administració serà concordant a les lleis sectorials en matèria de sistemes ferroviaris esmentades anteriorment.

#### Art. IV. 2.3

##### Règim general

1. Els règims dels sòls afectes a aquest sistema s'ajustarà al que es disposa a la legislació especial de la matèria. 2. La construcció i edificació i l'establiment d'instal·lacions, i en el seu cas els usos en el sòl immediat a la via del tren, està subjecte a les limitacions que per raons de seguretat a conservació de les vies s'estableixen en la legislació de policia dels ferrocarrils. 3. A més es respectarà el que per raons urbanístiques i en exercici de les competències atribuïdes per la Llei del Sòl, s'estableix en aquestes normes i en els Plans que les desenvolupin. 4. El POUM qualifica els terrenys ocupats per les infraestructures ferroviàries que formen part de la Red Ferroviaria de Interés General com a sistema general ferroviari o equivalent, sense que es contradigui, s'impedeixi o es perturbi l'exercici de les competències atribuïdes a l'administrador d'aquestes infraestructures ferroviàries, d'acord amb l'article 7.1 de la Llei del Sector Ferroviari (Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari) i amb el punt 4 de la Disposició Adicional segona de la Ley 13/2003, de 23 de maig.

#### Art. IV. 2.4

##### Protecció del sistema ferroviari.

La xarxa ferroviària d'interès general està sotmesa, d'acord amb la legislació sectorial vigent, al següent règim de protecció:

##### a. Zona de domini públic

- La zona de domini públic comprèn el sòl ocupat o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la línia ferroviària pròpiament i els seus elements funcionals, i una franja de terreny a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix, des de l'aresta de l'esplanació de:

8 metres en el sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable

5 metres en el sòl urbà consolidat en la data d'entrada en vigor de la Llei del Sector Ferroviari.

- S'entén per esplanació, la superfície de terreny en la que s'ha modificat la topografia natural del sòl i sobre de la que es troba la línia fèrria. S'entén per l'aresta exterior d'aquesta la intersecció del talús del desmunt, del terraplè, o si s'escau, dels murs de contenció colindants amb el terreny natural.

- Aquestes franges laterals de domini públic corresponen a l'espai de prestació ferroviària, podent acollir, excepcionalment, un servei de prestació d'interès general com ara el sistema viari o el sistema d'espais lliures, sempre i quan es compti amb l'autorització favorable de l'administrador de les infraestructures ferroviàries corresponents.

##### b. Zona de protecció

La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat d'aquestes, delimitada interiorment per la zona de domini públic i exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació situades a:

70 metres en el sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable

8 metres en el sòl urbà consolidat en la data d'entrada en vigor de la Llei del Sector Ferroviari.

##### c. Línia límit de l'edificació

S'estableix la línia límit de l'edificació des de la qual fins a la línia ferroviària, queda prohibida qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents en el moment de l'entrada en vigor de la LSF. La línia límit de l'edificació es situa a banda i banda de la línia ferroviària, en paral·lel a l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, mesurada horitzontalment a partir de dita aresta, a una distància de:

50 metres en el sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable.

20 metres en el sòl urbà consolidat en la data d'entrada en vigor de la Llei del Sector Ferroviari.

#### Art. IV. 2.5

##### Condicions d'ús

1. En la zona de domini públic es podrà realitzar exclusivament obres de reparació i millora, sempre que no suposin un increment del volum de la construcció i sense que aquest es pugui tenir en compte a efectes expropiatoris. En tot cas, qualsevol obra requerirà la prèvia autorització de l'administrador de les infraestructures ferroviàries, el qual podrà establir les condicions, sense perjudici de les permisos necessaris en funció de la normativa aplicable.
2. En la zona de protecció no podran
  - a. Realitzar-se obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari, i en qualsevol cas, amb prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries.
  - b. Aquest podrà utilitzar o autoritzar la seva utilització per raons d'interès general o quan així ho requereixi un millor servei de la línia. Entre aquests requeriments figuren: canalització d'aigües; dipòsit de materials o objectes que constitueixin un perill o obstacle per la circulació; estacionament de material mòbil avariats o no apte per circular; emmagatzematge de maquinària, eines i material; aprofitament de recursos naturals per l'ús del ferrocarril; traçat de camins d'accés per manteniment de la línia; ocupació de qualsevol punt en cas d'accident; integració del ferrocarril a través d'obres d'urbanització en zones urbanes.
  - c. Es podran realitzar cultius agrícoles en la zona de protecció sense la necessitat d'autorització prèvia, sempre i quan es garantixi la correcta evacuació de les aigües de reg, no es causin perjudicis a l'esplanació i quedant terminantment prohibit de cremar rostolls.
  - d. Per a la realització d'altres tipus d'obres o activitats que necessitin travessar la via o que impliquin alguna servitud o limitació sobre el ferrocarril, els seus terrenys, instal·lacions o dependències es requerirà l'autorització prèvia de l'empresa titular de la línia.
3. Les obres que s'executin en la zona d'influència del ferrocarril –zona de domini públic, zona de protecció i la zona afectada per la línia límit de l'edificació- han de comptar amb la prèvia autorització de l'administrador de les infraestructures ferroviàries, a més de comptar amb altres autoritzacions que puguin ser exigibles.
4. En els sòls qualificats com a urbans o en aquells trams en els que està permès circular a una velocitat superior a 160 kilòmetres per hora haurà d'instal·lar un tancament a ambdós costats de la via. Els sòls no urbanitzables que el POUM classifica com a sòls urbans o urbanitzables comporten l'obligatorietat dels propietaris a disposar un tancament al llarg de les línies ferroviàries que atravessin la seva propietat assumint els costos corresponents i les condicions tècniques que determini l'administrador de les infraestructures ferroviàries, quan es realitzin les actuacions urbanístiques corresponents a la nova qualificació.
5. Pel tram de previsió ferroviària inclòs dins del sector estratègic de la futura estació intermodal prevista pel Pla Director d'Infraestructures i pel projecte de l'Eix Transversal Ferroviari, s'establiran les mesures correctores de les zones establertes genèricament en els apartats anteriors, a fi d'integrar qualitativament la infraestructura ferroviària amb el teixit urbà. Amb la redacció del Sector Estació i amb un conveni amb l'autoritat competent, s'establiran noves distàncies d'aproximació a la reserva ferroviària i condicions d'edificació, i altres paràmetres que s'escaiguin.

## SISTEMA VIARI:

## CLAU 2

### Art. IV. 2.6

#### Definició

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori, enllaçar amb la xarxa interurbana, crear àrees d'aparcament i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el nucli i per extensió dins del terme municipal.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema viari corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.
4. La xarxa viària bàsica està definida per les alineacions i rasants existents o bé assenyalades en el present Planejament o com a desenvolupament del mateix a través del planejament derivat corresponent que s'aprovin amb posterioritat.

### Art. IV. 2.7

#### Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària urbana. Genèrica. **Clau 2U**

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Dins d'aquest grup s'inclouen els sistemes destinats a garantir l'accessibilitat rodada i peatonal a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat, així com ordenar la connexió de tipus més cívic entre els espais lliures i equipaments, i d'aquests amb l'estructura general del territori. En aquesta clau es contemplen els subsistemes següents:

Sistema viari urbà de vianants. **Clau 2Uv**

Sistema viari urbà d'aparcament. **Clau 2Ua**

2. La xarxa viària territorial. **Clau 2T**

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar Vilagrassa amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que travessen el terme municipal. La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols a E:1/10.000

3. La xarxa de camins rurals. **Clau 2C**

Formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà.

### Art. IV. 2.8

#### Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

### Art. IV. 2.9

#### Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Els Plans Especials i Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. En el Sòl Urbanitzable els Plans Parcialment ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els Plans Parcialment no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
5. En Sòl No Urbanitzable s'estarà al que s'estableixi l'apartat corresponent d'aquestes Normes, i a allò que es pugui determinar en qualsevol àmbit de planejament derivat sobre aquest àmbit.
6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.
7. Les noves edificacions s'adaptaran a les alineacions establertes en els plànols d'ordenació.

8. Els terrenys necessaris per a l'obertura de nous vials s'aportaran per als propietaris afectats per cessió gratuïta i obligatòria.
9. Les edificacions actuals que quedin afectades per noves alineacions només hauran d'adaptar-se a aquestes en el cas d'enderroc de les edificacions actuals o si es pretén ampliar el volum de les mateixes.
10. Es realitzaran les obres d'urbanització necessàries per a permetre la correcta utilització de la xarxa viària.
11. En la xarxa de vianants s'hi realitzaran obres de jardineria i es col·locarà el mobiliari urbà necessari per complir correctament la seva funcionalitat.
12. **En el sòl urbà consolidat les obres d'urbanització bàsiques del sistema viari, s'ajustaran a les característiques definides a la Ordre VIV/561/2010 "Condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats". Totes les xarxes de serveis aniran enterrades i la de sanejament serà separativa.**

#### Art. IV. 2.10

##### Condicions d'ús

1. Xarxa viària urbana i d'aparcament.
  1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
  2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.
2. Xarxa viària territorial
  1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
  2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.
3. Xarxa viària rural.
  1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.
  2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.
    - L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.
    - Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els Plans Especials que es puguin desenvolupar en el Sòl No Urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

#### Art. IV. 2.11

##### Protecció del sistema viari.

1. El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del Sòl Urbà i Urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya (modificació de 8 de març de 2005) i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre, així com qualsevol modificació posterior. S'estableix amb això el següent règim de protecció:
  - a. *Zona d'afectació*  
En la zona d'afectació; de 50 metres en la xarxa bàsica de carreteres i 25 metres la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
  - b. *Línia d'edificació*  
Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les carreteres.
  - c. *Zona de servitud*  
Situada a una distància de 25 metres per vies preferents, i de 8 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.
  - d. *Zona de domini públic*  
Situada a una distància de 8 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.
2. Pels dos trams urbans de la carretera N-II i la carretera C-148, serà necessari establir les mesures correctores oportunes de les proteccions establertes genèricament en els apartats anteriors, a fi d'integrar qualitativament la infraestructura amb el teixit urbà. Estant prevista la seva recepció per part de les autoritats competents a la competència municipal, i essent un objectiu troncal la seva transformació a una via cívica amb espai lliure, serà convenient acordar amb les autoritats competents l'establiment de noves distàncies d'aproximació que garanteixin la qualitat urbana d'aquesta via.
3. Xarxa viària rural. Es distingeixen 3 tipus: via pecuària local, camí rural de tipus 1 i camí rural de tipus 2. El primer respon a camins que han tingut una importància d'ús i de rang jeràrquic de connexió entre territoris que va més enllà dels límits municipals. La segona i tercera distinció dels camins, respon a la jerarquia de la capacitat de connexió dintre del terme municipal. Els camins de tipus 1 encara mantenen l'ús històric de connexió entre poblacions properes.
  - a. *L'amplada mínima* es determina per la mitja de les amplades existents a llarg de la longitud de cada tipus de camí de la xarxa. En aquest cas, pels camins denominats com a "via pecuària" s'estableix l'amplada mínima de 4 metres i per la resta de camins l'amplada mínima de 3 metres.
  - b. *La zona de protecció* per evitar actuacions que impossibilitin el manteniment dels camins, s'estableix per tots els tipus de camins en 3 metres a banda i banda de l'aresta exterior del camí que en defineix l'amplada mínima.
4. Les vies pecuàries es regiran per l'establert en la Llei de vies pecuàries i en la corresponent resolució de classificació

**Art. IV. 2.12**

**Publicitat**

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.
3. No es permet la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que pel seu emplaçament o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

**Art. IV. 2.13**

**Informe Ambiental**

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent informe ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic, i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

## SISTEMA D'ESPais LLIURES:

## CLAU 3

### Art. IV. 2.14

#### Definició

1. El sistema d'espais lliures del terme municipal de Vilagrassa comprèn aquells sòls que estructurin una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat. S'hi inclou també el sistema Hidrològic (riures i torrents).
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. L'ús global d'aquest sistema és el propi dels espais lliures.

### Art. IV. 2.15

#### Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

### Art. IV. 2.16

#### Funcions

1. El sistema d'espais lliures definit en aquest POUM garanteix les funcions següents:
  - a. Funció d'esplai i lleure. Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.
  - b. Funció cultural. Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
  - a. Funció mediambiental. Com a espais oberts estratègics dins del teixit urbanitzat, que contribueixen a garantir la relació entre la ciutat construïda i l'espai no urbanitzat.
2. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

### Art. IV. 2.17

#### Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures en Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable s'inclouen en:

- Sistema de parcs i jardins urbans (Clau 3)
- Sistema hidrològic (Clau 3H)

Aquells espais lliures inclosos en el Sòl No Urbanitzable són regulats en la regulació per aquesta classificació de sòl d'aquestes Normes.

## SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. (Clau 3)

---

### Art. IV. 2.18

#### Definició

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en Sòl Urbà o Urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

### Art. IV. 2.19

#### Titularitat

1. El sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. El subsòl serà sempre de titularitat pública, sens perjudici que es puguin donar concessions administratives.

### Art. IV. 2.20

#### Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

### Art. IV. 2.21

#### Condicions d'ús

1. Ús dominant: lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.

- Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
- S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 8% de la superfície total de la plaça, parc o jardí. El trànsit rodat ha de ser exclusiu per les parcel·les en que es justifiqui que no poden accedir des de vials
- L'ús d'aparcament en el subsòl només es podrà donar en les circumstàncies previstes per l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol.

#### **Art. IV. 2.22**

##### **Condicions de l'ordenació**

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessòries de jocs i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.
3. S'hi permet la construcció de pèrgoles, porxadetes, gloriotes, i similars, destinades a l'ús públic amb la finalitat d'una millor utilització dels parcs i el seu embelliment.
4. Les edificacions i instal·lacions permeses en aquest sistema, hauran de respectar les masses arbòries existents i no sobrepassar el coeficient de 0,01 m2 sostre per m2 de sòl.
5. No es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans.

## **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROLÒGIC. (Clau 3H)**

---

#### **Art. IV. 2.23**

##### **Definició**

Comprèn el sistema hidrològic el conjunt compost per rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

#### **Art. IV. 2.24**

##### **Titularitat**

El sòl qualificat com a sistema hidrològic serà de titularitat pública.

#### **Art. IV. 2.25**

##### **Règim general**

Aquest POUM contempla el Sistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliures, únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

#### **Art. IV. 2.26**

##### **Condicions d'ús**

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

#### **Art. IV. 2.27**

##### **Condicions de l'ordenació**

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.
3. S'estableix l'àmbit de franja de zona de policia que determina el text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL1/2001, de 20 de juliol, de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.
4. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
5. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

6. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
7. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.
8. L'ajuntament haurà de sol·licitar a l'organisme de conca, la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE), les corresponents concessions d'aigües o ampliació de les existents si s'escau, per a l'abastament municipal del qual no es disposi del títol concessional corresponent.

#### **Art. IV. 2.27.1**

##### **Respecte al domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud**

1. Obres i actuacions a l'espai fluvial (llera i/o zona d'influència d'aquesta), com el nou parc lineal de l'Ondara, seguirán l'establert als "Criteris d'intervenció en espais fluvials" (ACA, març 2002) i a les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial (ACA, setembre 2007)."
2. Qualsevol obra, treball o actuació a realitzar en zona de domini hidràulic (DPH) com, per exemple, el nou parc lineal de l'Ondara, requerirà autorització expressa i prèvia de l'organisme de conca, la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE). En relació a les autoritzacions administratives per l'ús de l'aigua, és la CHE l'organisme competent en atorgar autoritzacions i/o concessions.
3. La perforació de pous (s'ubiquin o no en zona de policia de lleres) requerirà autorització expressa i prèvia de la CHE sempre que sigui per a aprofitaments d'aigües a l'empara de l'article 54.2 del Text Refós de la Llei d'Aigües (també ho requerirà el seu aprofitament, en expedient apart). Si es tractés d'un aprofitament mitjançant concessió d'aigües, no es podrà perforar el pou mentre no es disposi de la corresponent autorització d'investigació d'aigües subterrànies, a atorgar també per la CHE, tot d'acord amb l'establert als articles 177 i següents del RDPH.
4. En general, no és gens recomanable la modificació de les lleres (desviament, eixamplament, estretament, enfonsament, etc) ni la seva canalització i/o entubament (esdevindrien simples clavegueres).

#### **Art. IV. 2.27.2**

##### **Respecte a l'abastament d'aigües**

1. Qualsevol aprofitament d'aigües requerirà la disposició prèvia de la corresponent autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies (art. 54.2 del TRLLA) o bé de la concessió d'aigües, a atorgar per la CHE, on es tindrà en compte les dotacions establertes pel PHCE i els cabals de manteniment.
2. En relació a la reutilització d'aigües residuals depurades, s'acomplirà els art. 272 i 273 del RDPH, l'art. 109 del TRLLA, i RD 1620/2007, així com els Criteris de reutilització d'aigües regenerades, per l'ACA.
3. Quant a l'aprofitament d'aigües pluvials, s'estarà al que estableixen els articles 84 i 86 del RDPH.

#### **Art. IV. 2.27.3**

##### **Respecte al sanejament**

Tal i com estableix el TRLLA i el RDPH, per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, a llera pública, cal disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals, a atorgar per la CHE, essent tramitat l'expedient per l'ACA. En relació als abocaments efectuats a qualsevol punt de la xarxa de clavegueram o de col·lectors gestionats per les administracions autonòmiques o locals o per entitats dependents de les mateixes, l'autorització correspondrà a l'òrgan autonòmic o local competent, d'acord amb el RD-Llei 4/2007, de 13 d'abril, pel qual es modifica el TRLLA. En relació a les aigües residuals industrials, caldrà complir l'art.260 del RD 606/2003.

#### **Art. IV. 2.28**

##### **Condicions de l'ordenació del planejament derivat**

Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que està actualment en redacció (i que cal aprovar i publicar a finals de 2009).

#### **Art. IV. 2.29**

##### **Dimensionat de passos**

Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", de juny de 2006 de l'ACA).

#### **Art. IV. 2.30**

##### **Concessions administratives per l'ús de l'aigua**

La Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE) té la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini

Públic Hidràulic, aprovat per ED 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, respectivament.

**Art. IV. 2.31**

**Aigües subterrànies**

Es compliran les disposicions de les Normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies d'acord amb el que estableix el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries i el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants.

## SISTEMA D'EQUIPAMENTS

## CLAU 4

### Art. IV. 2.32

#### Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.
2. De forma general s'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 4**.
3. Quan es determini un ús concret pels equipaments es diferenciarà entre:
  - Equipament docent, identificat amb la **clau 4D**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.
  - Equipament cultural i religiós, identificat amb la **clau 4C**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religiós.
  - Equipament sanitari-assistencial, identificat amb la **clau 4S**; comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.
  - Equipament administratiu, identificat amb la **clau 4A**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.
  - Equipament esportiu, identificat amb la **clau 4E**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

### Art. IV. 2.33

#### Titularitat

1. En sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.  
En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

### Art. IV. 2.34

#### Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

### Art. IV. 2.35

#### Condicions d'ús

1. Usos dominants:
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4D** l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4C**, els usos dominants són els culturals: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4R**, els usos dominants són els religiosos: centres de culte, temples, convents, monestirs, etc, establerts per la Llei 16/2009.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4S**, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives i d'altres serveis comunitaris com cementiris, tanatoris i crematoris.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4A**, l'ús dominant és l'administratiu.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 4E**, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
  - S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
3. L'ús dominant adscrit a cada àmbit d'equipament podrà ser objecte de modificació a través d'un Pla Especial d'usos d'equipaments que en justifiqui la necessitat del canvi, tenint en compte la resta d'usos que se situen en àrees pròximes o a nivell general del municipi.
4. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents equipaments es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla Especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment

el paisatge i la integració de la ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament. En el cas de no tramitar-se Pla Especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'equipament.

5. Pel que fa als centres de culte s'estarà al que determina la Llei 16/2009, de 22 de juliol, que regula els usos religiosos en els plans d'ordenació urbanística municipal, els quals han de preveure sòls amb la qualificació de sistema d'equipament comunitari on s'admetin els usos de caràcter religiós de nova implantació, d'acord amb les necessitats i les disponibilitats dels municipis. A aquest efecte, s'han de tenir en compte la informació i les dades contingudes en aquests plans. Les necessitats i les disponibilitats municipals no es poden determinar en cap cas en funció de criteris que puguin comportar algun tipus de discriminació per motius religiosos o de convicció.

#### **Art. IV. 2.36**

##### **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'edificabilitat màxima serà:
  - En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Pla de Millora Urbana serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.
  - En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
  - En zones de Sòl No Urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.
3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es podrà redactar un Pla Especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.
4. Pel que fa a la protecció de policia mortuòria s'estableix que les edificacions al voltant del cementiri, hauran d'atènyer-se al que estableix la legislació específica i en especial el el Decret 297/97, de 25 de novembre; el Decret 42/1981, de 16-2-81 de la Generalitat de Catalunya i decret 250/1987, de 7 de juliol, de Presidència.
5. Si s'escau, caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.3.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM, demostrant que l'alçada dels equipaments no supera l'altura proposada en l'Estudi Aeronàutic del Centro de Comunicaciones VHF/UHF en relació al "pla parcial del sector Xm" per a les zones industrials.

## SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS

## CLAU 5

### Art. IV. 2.37

#### Definició

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i tota classe d'activitats que realitza l'administració, subjecte generalment a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 5**.

### Art. IV. 2.38

#### Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

### Art. IV. 2.39

#### Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels Serveis Tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat i haurà d'anar acompanyat d'estudis d'impacte ambiental on s'avaluin les solucions menys lesives a l'impacte ambiental i paisatgístic que afectin.

### Art. IV. 2.40

#### Condicions d'ús

1. Usos dominants: instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, central i galeries de la xarxa de telecomunicació, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou altres serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules, etc. Inclou també altres serveis comunitaris com desballestament de vehicles abandonats a la via pública, instal·lacions d'abastaments (escorxadors, mercats, benzineres,...) i també els serveis de seguretat (extinció d'incendis, protecció civil, presó, ...), així com qualsevol altre servei de caràcter públic i de competència municipal i supramunicipal.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
  - S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

### Art. IV. 2.41

#### Condicions de l'ordenació i l'edificació

Les condicions d'ordenació i d'edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran les següents:

- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
- L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.
- En sòl urbà i urbanitzable totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o de la unitat d'actuació on estigui inclòs.

## SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS

## CLAU 6

### Art. IV. 2.42

#### Definició

1. Segons l'article 33.4 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme (305/2006) el sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 de la Llei d'urbanisme o, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 6**.

### Art. IV. 2.43

#### Titularitat

El sòl destinat a sistema d'habitatges dotacionals ha de ser sempre de titularitat pública.

### Art. IV. 2.44

#### Règim general

Els sectors de planejament urbanístic derivat poden incloure reserves amb destí a aquest sistema d'habitatges dotacionals públics, per tal de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, que resultin de la memòria social (RU 305/2006, art. 69.3.e)

### Art. IV. 2.45

#### Condicions d'ús

1. Ús dominant: habitatge.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i que el puguin complementar.

### Art. IV. 2.46

#### Condicions de l'ordenació i l'edificació

Les condicions d'ordenació i d'edificació són les següents:

- L'índex d'edificabilitat neta serà el valor promig de la resta de parcel·les de l'àmbit de desenvolupament derivat, o la mitjana aproximada del teixit residencial de l'entorn. Com a valor de referència es considera el mateix que pel cas dels equipaments d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- L'ordenació de l'edificació vindrà fixada en el Pla de desenvolupament del sector de Pla de Millora Urbana o Pla Parcial. Dins del sòl urbà consolidat s'haurà d'ajustar a l'organització general del teixit urbà, així com a les necessitats funcionals i a les condicions ambientals del lloc.

## TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

---

#### Art. V. 1.1

##### Definició

1. El POUM classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

#### Art. V. 1.2

##### Delimitació

1. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i Polígons d'Actuació o Plans de Millora Urbana pel posterior desenvolupament, així com l'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i en formula les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Capítol sobre *Qualificació de les zones de Sòl Urbà*, per l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten alguns Plans de Millora Urbana. Les condicions d'ordenació i gestió d'aquests Plans de Millora Urbana es detallen en les fitxes normatives que s'adjunten al present capítol.

#### Art. V. 1.3

##### Categories del Sòl Urbà

D'acord amb la legislació vigent, el Sòl Urbà es classifica en dues categories, incloses dins del plànol de la Classificació del Sòl: Sòl Urbà Consolidat i Sòl Urbà no Consolidat.

- a. Segons la definició que en fa la LLU 1/2005 en l'article 30, el Sòl Urbà Consolidat és aquell que, o bé té la condició de solar, d'acord amb les disposicions de l'article 29 de la mateixa Llei, o només li manca, per assolir aquesta condició, assenyalar les alineacions i rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'art. 29a. de la LLU, tant si ha estat inclòs amb aquesta finalitat a un Polígon d'Actuació Urbanística o a un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, com si en canvi, no hi ha estat inclòs.
- b. Té en canvi la condició de Sòl Urbà No Consolidat la resta del sòl que classificat com a tal, no compleixi els requisits anteriors i per això el Pla el sotmet a una actuació de transformació urbanística tot incorporant-lo a un sector de Pla de Millora Urbana.

#### Art. V. 1.4

##### Drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà Consolidat

1. Els propietaris del sòl urbà consolidat tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions i terminis establerts per la LLU i per aquesta normativa.
2. Els propietaris del sòl urbà consolidat han 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 han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

#### Art. V. 1.5

##### Drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà No Consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, de forma gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors o polígons determinats dins del sòl urbà.
2. Durant el procés de reparcel·lació, l'administració actuant fixarà l'emplaçament d'aquest sòl de cessió amb aprofitament urbanístic, d'acord amb el que s'estableix l'article 43.2 de la LLU 1/2005 i contemplant les excepcions determinades en l'article 43.3 de la mateixa Llei.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen a més, els deures addicionals següents:
  - a. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b. Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per aquest POUM per als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins de l'àmbit d'actuació urbanística.
  - c. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de 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. Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
  - e. Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris per tal d'adquirir la condició de solar.
  5. Finalment els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar aquestes infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.
  6. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).

#### **Art. V. 1.6**

##### **Efectes del planejament sobre les construccions i els usos preexistents**

Les edificacions anteriors a l'aprovació de les Normes que superin les condicions d'edificabilitat podran ser objectes d'obres de consolidació, reparació o modificació, sempre que

- a) no s'augmentin el seu volum d'obra o el seu sostre edificat
- b) no estiguin afectades pels sistemes generals del planejament
- c) es tracti d'edificis que ocupen sòls qualificats com equipaments i no siguin utilitzats com a talsd) no contradiguin l'article 102 de la Llei d'Urbanisme sobre edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

#### **Art. V. 1.7**

##### **Proteccions derivades de l'activitat aeronàutica**

1. Caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.4.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.
2. Caldrà donar compliment a les servituds derivades de la Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria establertes en l'Article III.4.29. de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.

#### **Art. V. 1.8**

##### **Efectes del planejament sobre el sòl destinat a l'Habitatge de Protecció Pública**

1. La normativa sectorial d'aplicació correspon a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007, i les posteriors que les substitueixin.
2. S'afegirà el subíndex HPP en totes les zones urbanístiques destinades a la construcció de protecció oficial. En aquestes zones s'estableixen els paràmetres urbanístics que determini la normativa sectorial en aquesta matèria, establint una superfície útil per aquesta modalitat d'habitatge no superior a 90 m<sup>2</sup>.
3. Els habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits següents:
  - a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses. La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
  - b) Han de tenir els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
  - c) En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

#### **Art. V. 1.9**

##### **Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge**

D'acord amb l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, hauran de constituir el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

## CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

---

### Art. V.2.1

#### Regulació general del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que, establertes en aquesta normativa, són d'aplicació immediata.
2. No obstant, qualsevol terreny o solar comprès dins d'un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, estarà subjecte al desenvolupament d'aquest polígon d'actuació urbanística i a les determinacions que aquest estableixi quant a les regulacions específiques sobre l'edificació i els seus usos.

### Art. V.2.2

#### Desenvolupament del Sòl Urbà No Consolidat

1. Els àmbits dins del Sòl Urbà No Consolidat se sotmeten a actuacions de transformació urbanística a través de la seva inclusió dins de sectors de Plans de Millora Urbana.
2. A banda dels àmbits subjectes a un Pla de Millora Urbana, pel desenvolupament d'aquest POUM es podran redactar nous Plans Especials que concretin alguns aspectes que són tractats des del Pla, d'una forma més generalista. Es podran elaborar, si s'escau, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per la recuperació i millora del paisatge urbà, per a la protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació o per qualsevol finalitat anàloga, com també aquells que puguin estar previstos des de la legislació sectorial.
3. Els Plans de Millora Urbana tenen per objecte:
  - a. Ordenar el sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar alineacions i rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El Pla en preveurà amb caràcter obligatori.
  - e. Precisar les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per executar les obres d'urbanització i edificació.
  - g. Reservar i preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (d'acord amb l'article 57 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que la modifica).
4. L'àmbit, els objectius, les superfícies de cessió i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors a desenvolupar mitjançant els Plans de Millora Urbana s'especifiquen en els articles següents d'aquesta normativa.
5. Els Plans de Millora Urbana podran completar les previsions establertes en aquest Pla, però no modificar-les.
6. Els Plans de Millora Urbana hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres previsions que per cada sector determini aquest POUM En cap cas però, els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.
7. Els Plans de Millora Urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors, tal i com s'estableix en l'article 91 de la LLU 1/2005.
8. El desenvolupament dels àmbits de planejament derivat haurà de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d'àmbit municipal, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
9. Pel que fa a la xarxa d'abastament d'aigües prevista en els àmbits de sòl urbà no consolidat, caldrà sol·licitar informe a l'ACA aportant en la sol·licitud el contingut i la justificació dels aspectes següents, la manca dels quals significarà l'informe desfavorable:
  - [a] Avaluació de la demanda d'aigua ( $m^3/\text{dia}$ ,  $m^3/\text{any}$ ).
  - [b] Origen dels recursos (pous, captacions superficials, connexió a la xarxa municipal, etc).
  - [c] Disponibilitat dels recursos: si el sector es connectés a la xarxa municipal d'aigua potable, cal aportar un informe tècnic de l'Ajuntament/Sorea/Canal d'Urgell conforme aquest és capaç de subministrar el cabal necessari per satisfer la demanda d'aigua del sector, i còpia de la/les concessions d'aigües de què disposa o, en el seu cas, còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE. Si el sector es subministrés mitjançant fonts pròpies (pous, captacions superficials, etc), caldrà aportar una còpia de la concessió d'aigües d'aquests aprofitaments o bé còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE.
  - [d] Dotacions d'aigua segons les previsions del Pla hidrològic de la conca de l'ebre (PHCE).
  - [e] Internalització del cost de l'abastament d'aigua.
10. Pel que fa a la xarxa de sanejament prevista en els àmbits de sòl urbà no consolidat, caldrà sol·licitar informe a l'ACA aportant en la sol·licitud el contingut i la justificació dels aspectes següents, la manca dels quals significarà l'informe desfavorable:
  - [a] Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat ( $m^3/\text{dia}$ ,  $m^3/\text{any}$ ) com en qualitat.
  - [b] Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes (residuals i pluvials) i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com la seva depuració (EDAR existent o nova).
  - [c] Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).
  - [d] Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament dels Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/05/2003).

[e] Internalització del cost del sanejament.

11. En cas de no ser possible la construcció de col·lectors d'aigües pluvials (on connectar la xarxa d'aigües pluvials de cada sector), caldrà preveure la construcció de sistemes anti-DSU previs a la connexió al clavegueram unitari (com ara el de retenció de pluvials). Aquestes aigües podrien aprofitar-se per al reg de zones verdes.

12. Els nous sectors de desenvolupament urbanístic podran connectar al sistema públic de sanejament sempre i quan es subscriguin convenis –d'acord amb l'apartat 6.4 del PSARU-2005- amb les parts interessades (Ajuntament, ACA i propietaris) per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per tal que puguin ser recepcionades per l'Ajuntament. En aquest cas, l'informe favorable en relació al planejament en sòl urbà no consolidat, restarà condicionat a la formalització del conveni. Si no s'hi poguessin connectar caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

13. En qualsevol cas, caldrà donar l'acompliment dels Criteris d'intervenció en espais fluvials (ACA, març de 2002) i de les Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial de la Guia Tècnica, (ACA-2007).

14. Per les actuacions que es duguin a terme respecte l'abastament d'aigua de consum, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria de consum humà (RD 140/2003).

#### **Art. V.2.3**

##### **Relació i tipus de Plans de Millora Urbana**

1. La naturalesa i la localització dels sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana motiven petites diferències quant a la concreció dels paràmetres urbanístics, atès que la prioritat i els objectius de la seva execució responen a situacions diferenciades.
2. La relació d'àmbits urbans no consolidats subjectes a un Pla de Millora Urbana són:

- PMU 1** Accés Tàrrega
- PMU 2** Camí de Verdú
- PMU 3** Hostal del Carme
- PMU 4** Ctra. Anglesola
- PMU 5** Camí dels Pelegrins
- PMU 6** Plaça 8è Centenari
- PMU 7** Plaça del Nord

#### **Art. V.2.4**

##### **Regulació específica dels Plans de Millora Urbana**

1. Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament de cadascun dels Plans de Millora Urbana determinats pel Pla. Cadascuna de les fitxes específiques de cada P.M.U. fixa l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors, i en els corresponents plànols d'ordenació a escala de detall es fixen els elements vinculants i també aquells que tenen només caràcter indicatiu i que haurà de concretar el planejament derivat.
2. En el cas del PMU 4 Hostal del Carme, se suspendran els drets d'edificació i altres aprofitaments del sòl que siguin incompatibles amb les mesures de neteja i recuperació del terreny que s'hi estableixin, fins que aquestes es duguin a terme o es declari el sòl com a no contaminat

#### **Art. V.2.5**

##### **Relació i tipus de Polígons d'Actuació Urbanística**

1. És objecte de polígon d'actuació urbanística, d'acord amb l'article 30b de la LLei d'Urbanisme, aquells terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, o en el cas que aquest no les especifiqui, que disposi dels serveis urbanístics bàsics i que afronti amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
2. Els serveis urbanístics bàsics són la xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i el subministrament d'energia elèctrica.
3. El sòl inclòs en un polígon d'actuació urbanística té la condició de sòl urbà no consolidat, i per tant, està subjecte a les determinacions fixades per aquesta classificació.
4. El pla fixa en aquest document els polígons d'actuació urbanística següents:

- PAU 1** Avinguda de Catalunya
- PAU 2** Plaça del Pou
- PAU 3** Equipament nord
- PAU 4** Plaça del Cementiri
- PAU 5** Polígon K
- PAU 6** Sebastià Sala
- PAU 7** Sector XM

**Art. V.2.6**

**Terminis per a la construcció d'habitatges protegits**

Els terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial compresos en Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació Urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**Art. V.2.7**

**Càrregues addicionals dels sectors**

1. El desenvolupament dels sectors haurà d'assumir la repercussió fixada en els estudis del POUM, corresponents a la suficiència de recursos **dels** sistemes d'abastament i sanejament, a les necessitats motivades per l'estudi de la mobilitat generada i a les indicacions de la memòria ambiental.
2. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).

**Art. V.2.8**

**Establiment de terminis**

1. Els terminis als que fa referència l'art. 68.2.h del Decret 305/2006 s'estableixen fins a la finalització del primer sexeni segons l'Agenda i Avaluació Econòmica i Finacera.
2. Els terminis als que fa referència l'art. 68.3.g del Decret 305/2006 s'estableixen fins a la finalització del primer sexeni segons l'Agenda i Avaluació Econòmica i Finacera, excepte el **SUD 6 Les Eres Sud i el SUND Sector l'Estació** que s'estableix la seva execució al segon sexeni.

## CAPÍTOL TERCER. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

---

### Art. V.3.1

#### Definició

El POUM estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones generals, zones i subzones.

### Art. V.3.2

#### Delimitació

En els plànols d'ordenació de Sòl Urbà a escala 1/2.000 es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

### Art. V.3.3

#### Zones generals

Es defineixen les zones generals en funció de dues components, la forma i l'ús global:

- La forma: s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera a través de la configuració de carrers i/o places, o a través de la configuració d'espais oberts.
- L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial.

### Art. V.3.4

#### Zones i subzones

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles. També es tenen en compte els diferents paràmetres reguladors dels diferents sectors com a conseqüència de la seva pertinença a un sector de planejament derivat diferent.

### Art. V.3.5

#### Identificació de les zones

Les zones generals i les zones i les subzones de sòl urbà que fixa aquest POUM són les següents:

<b>Zones d'Ordenació unitària i de conservació</b>	<i>Clau urbanística</i>
<b>Tradicional suburbana</b> <i>(antiga 10)</i>	<b>A</b>
<hr/> <b>Zones d'Alineació contínua a vial</b> <hr/>	
<b>Illes amb pati</b> <i>(antiga 11)</i>	<b>B</b>
<b>Agrupacions residencials en filera</b>	<b>C</b>
<b>Agrupacions industrials entre mitgeres</b>	<b>D</b>
<hr/> <b>Zones d'Edificació aïllada</b> <hr/>	
<b>Residencial unifamiliar aïllada</b> <i>(antiga 13)</i>	<b>E</b>
<b>Residencial plurifamiliar en bloc aïllat</b>	<b>F</b>
<b>Industrial aïllada</b>	<b>G</b>
<b>Usos Específics</b>	<b>H</b>

### Art. V.3.6

#### Regulació

- El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, així com per les determinacions dels corresponents Plans de Millora Urbana i Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
- Quan les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

### Art. V.3.7

#### Paràmetres bàsics i complementaris

- En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, remetent-se també als plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

2. Tindran caràcter bàsic els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
  - condicions de parcel·la mínima.
  - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes de patis o parcel·les).
  - edificabilitat de les parcel·les.
  - alineacions o separacions respecte a carrer.
  - nombre de plantes.
  - usos dominants o incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM. Els paràmetres complementaris podran ser modificats amb la tramitació d'un Pla Especial específic o un Pla de Millora Urbana, mantenint els paràmetres generals i d'acord amb la Legislació vigent.

#### **Art. V.3.8**

##### **Regulació dels elements inclosos al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic**

1. El conjunt d'aquest patrimoni es distribueix dins dels antics raval suburbans i de forma dispersa per la resta del nucli i del territori. L'interès d'aquestes construccions rau en alguns casos, en els seus trets arquitectònics i constructius, en d'altres en la pròpia història i en d'altres, en ésser part constitutiva d'un conjunt més o menys homogeni d'arquitectures més modestes i populars, però que acaben determinant igualment la fesomia genuïna de la vila.
2. El Catàleg de Patrimoni Arquitectònic és part integrant del corresponent Catàleg de Béns Protegits, que alhora és documentació imperativa del POUM. Aquest document té per objecte evitar que es destrueixin testimonis d'arquitectura de notòria qualitat de diferents èpoques, i que es perdin llurs valors històrics i culturals a causa de la transformació d'aquestes construccions.
3. La regulació d'aquests elements d'interès estan subjectes al que determini la Normativa específica del Catàleg de Patrimoni arquitectònic on es defineix la forma d'actuació més adequada sobre cadascun dels béns protegits, les condicions que hauran de tenir les possibles actuacions sobre les mateixes, la regulació dels usos i el control en les activitats a realitzar-hi. En el seu defecte, les regulacions s'ajustaran a la present normativa urbanística.
4. Segons quin sigui l'interès que presenta el bé catalogat, aquest serà inclòs en algun dels següents nivells de protecció:

**NIVELL A.** Quan l'interès del bé protegit fa necessari considerar el manteniment de la seva volumetria tal i com és en l'actualitat, encara que no estiguin protegides totes les parts del bé.

**NIVELL B.** Quan l'interès del bé protegit no fa necessari conservar la seva volumetria, però sí, en canvi, mantenir una o diverses parts del bé. En alguns casos en poden autoritzar addicions o ampliacions.

**NIVELL C.** Quan per les característiques del bé es considera únicament necessària la protecció d'alguns elements puntuals que en formen part, tant dels interiors com dels exteriors.

**CONJUNTS ARQUITECTÒNICS PROTEGITS.** Quan l'interès del bé recau en un escenari urbà característic i té valor no tant des de la peça aïllada sinó tenint en compte una seriació de peces amb atributs similars que tenen entitat pròpia com a front consolidat construït característic.

5. La protecció patrimonial preval sobre totes les altres determinacions del monument

## CLAU URBANÍSTICA **A**: TRADICIONAL SUBURBANA

### 1. Definició

Aquesta zona comprèn el teixit urbà tradicional amb l'objectiu de preservar i protegir les seves característiques de parcel·lació i d'edificació identitàries. Des d'aquesta zona es volen preservar les característiques del teixit urbà existent que tenen un interès arquitectònic, urbanístic, cultural i històric, així com també garantir la correcta integració de possibles substitucions volumètriques d'alguna edificació o de les noves edificacions en solars buits.

Dintre d'aquesta clau s'identifiquen les peces que tenen una protecció específica i els conjunts arquitectònics, detallats en el catàleg de béns a protegir. Els criteris normatius se sobreposen i prevalen sobre els paràmetres urbanístics que es detallen a continuació.

### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM.
Front mínim de parcel·la	L'existent. En aquelles parcel·les d'ample inferior a 5 metres no es permetrà l'ús residencial plurifamiliar.
Fondària mínima de parcel·la	
Subdivisió de parcel·la	No s'admet
Addició de parcel·la	No s'admet llevat del cas que l'objecte de l'agregació sigui una parcel·la amb un front inferior a 5 metres i que la mida resultant de l'agregació no superi els 10 metres d'amplada. No s'admet per la subclau 10b.

### 3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		Correspon al d'edificació segons alineació de vial, seguint les alineacions vigents, oficials o de fet fixades al plànol d'ordenació.
Alineacions		No es obligatori edificar tot el front de parcel·la, admetent enretirar part de la façana o separar-se de les mitgeres, sempre i quan no es contradiguin les dimensions mínimes per als celoberts mixtes. Les mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana.
Edificabilitat		La resultant d'aplicar els paràmetres corresponents de profunditat edificable, el nombre màxim de plantes i el pati d'illa.
Ocupació màxima		Segons profunditat edificable.
Densitat		1 habitatge per cada 90m2 construïts
Alçada reguladora		Segons la mitja de les edificacions adjacents (sense comptabilitzar els solars no edificats o edificats només en planta baixa) o segons els plànol d'ordenació. Prevaldrà sempre que sigui possible el criteri de la mitja. En qualsevol cas no serà superior al fixat en el plànol d'ordenació. L'alçada per la PB+1PP es fixa en 7,00 metres. L'alçada per la PB+2PP es fixa en 10,50 metres. L'alçada per edificacions en PB es fixa en 4,00 metres.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 2pp (per carrers d'amplada superior a 6 metres). Pb + 1pp (per carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres).
	Alçades lliures mínimes	Planta baixa (ús d'habitatge): 3,00 m. Planta baixa no habitable: 3,50 m. Planta pis (habitatge): 2,70 m. Lliures entre forjats (Decret 55/2009)
Profunditat edificable		Prevaldrà sempre la mitja de les edificacions adjacents (sense comptabilitzar els solars no edificats o edificats només en planta baixa), sense sobrepassar en cap cas a la fixada en el plànol d'ordenació.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Planta baixa	La ocupació de la planta baixa serà com a màxim el 30% del pati d'illa, mantenint sempre 3 metres lliures a fons de parcel·la. No obstant, prevaldrà el que s'estableixi en el plànol d'ordenació.
	Planta soterrani	La permesa en planta baixa.
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints oberts: balcons	Es prohibeixen els elements volats amb les següents excepcions: a) Balcons oberts que no sobresurtin més de vint centímetres ocupant 1/3 de la llargària de façana en carrers fins a 6 metres d'amplària i de seixanta centímetres ocupant com a màxim 2/3 de la longitud de la façana, en carrers de més de 6 metres d'amplària. b) Sortints de

		cornises i ràfecs amb un volat màxim de 40 centímetres. c) Elements decoratius que afectin com a màxim 1/10 part de la longitud de façana i que sobresurtin un màxim de 10 centímetres. A la façana de l'espai lliure interior d'illa no s'admeten elements volats de cap tipus.
	Cossos sortints tancats: tribunes	No s'admeten.
	Composició de balcons i obertures	Les façanes hauran de mantenir la relació de buits i plens característica de la subzona. El pla de façana serà dominant en la composició.
	Balcons	
	Materials i colors de les façanes	En totes les àrees de la zona les noves edificacions hauran d'evitar els materials i colors d'arrebossats que desentonin amb l'aspecte tradicional del conjunt, amb especial predomini de la gamma de colors terrosos. Les obertures de finestres i balconeres seran de proporció vertical allargada amb estricta correspondència entre les diferents plantes a excepció de les obertures locals o garatges en planta baixa.
Comissió de patrimoni local		Tota intervenció de reforma, rehabilitació, substitució i/o obra nova que suposi una afectació de les façanes de l'edifici o que modifiqui la relació d'aquestes amb el seu entorn, requerirà el dictàmen favorable de la Comissió de patrimoni local.

#### 4. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Habitatge unifamiliar</i> <i>Habitatge plurifamiliar</i> <i>Comercial</i> : a les plantes baixes d'edificis residencials amb una superfície màxima de 200 m <sup>2</sup> , o en edificis exclusius. <i>Magatzem</i> <i>Industrial</i> : en planta baixa amb accés independent i compatible amb l'habitatge d'acord amb la categoria 1a (situació A,B i C) i categoria 2a (situació B i C). <i>Hoteler i Hosteler</i> <i>Oficines i Serveis</i> : només fins a 100 m <sup>2</sup> de sostre construït en un mateix edifici <i>Dotacional</i> : sanitari, assistencial, cultural/religiós, recreatiu, docent, esportiu, administratiu, serveis tècnics, aparcament.
	no admesos	Bars i similars Locutoris Garatges públics Estació de servei
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

## CLAU URBANÍSTICA **B**: ILLES AMB PATI

### 1. Definició

Ocupen una zona en continuïtat amb el teixit urbà d'estructura tradicional. S'hi inclouen genèricament tant les illes amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun front edificat per consolidar. Correspon a les primeres extensions del nucli actual i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions combinant els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	L'existent, amb un mínim de 120 m <sup>2</sup> per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	D'acord amb els usos permesos. Per a usos residencials 7 metres
Fondària mínima de parcel·la	Igual a la profunditat edificable en planta pis
Subdivisió de parcel·la	No inferior al front mínim de parcel·la
Addició de parcel·la	S'admet

### 3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		Correspon al d'edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, determinant en general illes tancades com unitats fonamentals per al desenvolupament de l'edificació, d'ús prioritari d'habitatge.
Alineacions		A vial
Edificabilitat		La resultant d'aplicar els paràmetres corresponents de profunditat edificable, el nombre màxim de plantes i el pati d'illa.
Ocupació màxima		Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.
Densitat		1 habitatge per cada 90m <sup>2</sup> construïts
Alçada reguladora		El que s'estableixi en el plànol d'ordenació. L'alçada per la PB+2PP es fixa en 10,50 metres. L'alçada per la PB+3PP es fixa en 13,50 metres. L'alçada per edificacions en PB es fixa en 4,00 metres.
	Nombre màxim de plantes	Pb + 3pp (per carrers d'amplada superior a 10 metres). Pb + 2pp (per carrers d'amplada igual o inferior a 10 metres).
	Alçades lliures mínimes	Planta baixa (ús d'habitatge): 3,00 m. Planta baixa no habitable: 3,50 m. Planta pis (habitatge): 2,70 m. lliures entre forjats (Decret 55/2009)
Profunditat edificable		Les alineacions venen grafiades en el plànol d'ordenació corresponent.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Planta baixa	En el cas d'usos residencials, només es permetran quan la ocupació mantingui 6 metres lliures d'edificació respecte al fons de parcel·la. Es permetrà ocupar el 100% per a altres usos no residencials. No s'admet, en cap cas, l'ús d'habitatge en les edificacions situades dins l'espai lliure interior d'illa que no formin part de la planta baixa.
	Planta soterrani	La ocupació de la planta soterrani serà la que correspongui amb la planta baixa.
Paràmetres referits a l'edificació	Cossos sortints de façana principal en carrers d'amplada inferior a 6 metres	Balcons oberts que no sobresurtin més de 20 centímetres, sense que ocupin en la seva llargària més de 1/3 de la longitud de la façana. Sortints de cornises i ràfecs amb un volat màxim de 40 centímetres. Elements decoratius que afectin com a màxim 1/10 part de la longitud de façana i que sobresurtin un màxim de 10 centímetres.
	Cossos sortints de façana principal en carrers d'amplada igual o superior a 6 metres	Elements volats oberts o mig tancats que afectin a un màxim de 2/3 de l'ample de façana, i que el seu vol màxim no sobrepassi 1/10 de l'ample del carrer ni en absolut d'1,20 m. Elements volats tancats que inclosos en els 2/3 anteriors no afectin en una longitud superior a 1/3 de l'ample de façana i amb un vol màxim absolut de 1 metre. Sortints de cornises i ràfecs amb un volat màxim igual al de l'apartat a) anterior, en tot l'ample. Elements decoratius que afectin com a màxim a 1/10 part de la longitud

		de la façana i que sobresurtin un màxim de 10 centímetres.
	Cossos sortints de façana posterior	En les façanes posteriors dels edificis que donin a espais lliures interiors d'illa de superfícies superior al 30% de la superfície total d'illa es permeten tot tipus d'elements volats amb les següents condicions: a) El volat màxim serà d'un metre. b) Es separin un mínim de dos metres de la partió amb la finca veïna. c) En cas d'elements volats tancats no tinguin finestres en les parets laterals. En les façanes posteriors dels edificis que donin a espais lliures interiors d'illa de superfície inferior al 30% de la superfície total de l'illa no és permet cap tipus d'elements volats.
	Balcons	
	Materials i colors de les façanes	A fi i efecte de mantenir el caràcter edificatori actual, les noves edificacions hauran de realitzar-se de manera que es manifesti exteriorment l'estructura parcel·lària bàsica existent, no permetent-se, en cap cas, accentuar l'horitzontalitat en les construccions. Les actuacions que comprenguin tot un tram de carrer hauran de sotmetre's a un avantprojecte de conjunt.

#### 4. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Habitatge unifamiliar</i> <i>Habitatge plurifamiliar</i> <i>Comercial</i> : a les plantes baixes d'edificis residencials amb una superfície màxima de 200 m2, o en edificis exclusius. <i>Magatzem</i> <i>Hoteler i Hosteler</i> <i>Oficines i Serveis</i> : només fins a 100 m2 de sostre construït en un mateix edifici <i>Dotacional</i> : sanitari, assistencial, cultural/religiós, recreatiu en locals tancats, docent, esportiu en locals tancats, socio-cultural, administratiu, serveis tècnics, aparcament. <i>Industrial</i> : en la categoria 1a (situació A,B i C) i categoria 2a (situació B i C).
	no admesos	Estació de servei
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

## CLAU URBANÍSTICA **C**: AGRUPACIÓ RESIDENCIAL EN FILERA

### 1. Definició

Comprèn un tipus de creixement determinat per la tipologia de cases en filera, de naturalesa eminentment unifamiliar, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, i que defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda, que conformen illes amb patis semitancats. La seva ubicació és habitualment perimetral i perifèrica respecte el casc antic.

### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	150 m2 Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	5,50 m.
Fondària mínima de parcel·la	La que correspon a la planta baixa més 2
Subdivisió de parcel·la	S'admet sempre i quan les resultants no siguin inferiors a les condicions mínimes de parcel·la

### 3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		A vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat.
Alineacions		A vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat.
Edificabilitat		Es la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima		Segons plànol d'ordenació
Densitat neta		Un habitatge per parcel·la
Alçada reguladora		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 10,00m.
Profunditat edificable		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 14 m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Pl. baixa	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable.
	Pl. soterrani	Edificable en el 100%
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

### 4. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Habitatge unifamiliar</i> <i>Comercial</i> : amb una superfície màxima de 150 m2. <i>Hoteler i Hosteler</i> <i>Oficines i Serveis</i> <i>Dotacional</i> : recreatiu, docent, esportiu, socio-cultural, sanitari, cultural-religiós, assistencial, administratiu. <i>Aparcament</i> . <i>Industrial</i> : en la categoria 1a (situació A,B i C) i categoria 2a (situació B i C).
	no admesos	<i>Magatzem</i> <i>Estació de servei</i>
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

## CLAU URBANÍSTICA **D**: AGRUPACIÓ INDUSTRIAL ENTRE MITGERES

### 1. Definició

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, taller o magatzem. Els edificis es situen de manera contínua, entre mitgeres, configurant carrers.

### 2. Subzones

Es defineix les **subzones D1 i D2**: *indústria entre mitgeres*, com a clau específica de l'àmbit del PP-Lo Pla d'Anglesola amb paràmetres urbanístics aprovats recentment, que es refonen en aquesta clau. (\*)

### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	400 m2 (*) Per subzones D1 i D2 es fixa en 500 m2
Front mínim de parcel·la	10 m.
Fondària mínima de parcel·la	Igual a la profunditat edificable + 3m

### 4. Condicions de l'edificació

Alineacions		A vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat.
Edificabilitat		La que correspon d'aplicar els paràmetres de profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa. (*) Per subzona D1 es fixa en 1,25 m2st/m2s (edificabilitat neta) Per subzona D2 es fixa en 0,94 m2st/m2s (edificabilitat neta total 3810 m2)
Ocupació màxima		Segons profunditat edificable. Criteri general 100%.
Densitat		
Alçada reguladora		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 9.00 m. (PB+1PP)
Profunditat edificable		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Pl. baixa	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable.
	Pl. soterrani	Edificable en una profunditat idèntica a la planta baixa
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		Segons les condicions generals
Tanques		Segons les condicions generals

### 5. Condicions d'ús

usos	Admesos	<i>Industrial: es considera l'ús dominant (1)</i> <i>Habitatge unifamiliar (2)</i> <i>Comercial petit, mitjà i gran (3)</i> <i>Oficines i Serveis</i> <i>Estació de servei</i> <i>Magatzem</i> <i>Dotacional: sanitari, assistencial, cultural/religiós, recreatiu, restauració, esportiu, administratiu, serveis tècnics i aparcament.</i>
	no admesos	<i>Habitatge plurifamiliar</i> <i>Hoteler i Hosteler</i>
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

#### Observacions:

(1) La proporció entre usos principals i compatibles s'estableix en un 70% pels usos principals industrials i logístics, i un 30% pels usos compatibles comercials, amb les restriccions imposades pel Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya.

- (2)** *En parcel·les superiors a 2.000 m<sup>2</sup>, es permet l'ús d'habitatge únicament pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.*
- (3)** *Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.*

## CLAU URBANÍSTICA **E**: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA

### 1. Definició

Aquesta zona comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per llurs ordenació aïllada i l'ús d'habitatges unifamiliars. En aquestes zones l'edificació té un baix índex d'ocupació dins de la parcel·la, caracteritzada per la presència important dels espais lliures privats entorn dels habitatges.

### 2. Subzones

S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau.

En aquest sentit, es diferencia la subzona **E1 subzona de parcel·les existents amb anterioritat al POUM**

### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	Unifamiliar aïllada 400 m2. Per bifamiliar aparellada 600 m2. A la <u>subzona E1</u> : es fixa 600 m2 per unifamiliar i per bifamiliar 900 m2. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	Es fixa en 15 m. per unifamiliar i 20 m. per bifamiliar aparellada. A la <u>subzona E1</u> : es fixa 12 m. per unifamiliar i 16 m. per bifamiliar aparellada.
Fondària mínima de parcel·la	
Agregació parcel·lària	S'admet sempre i quan el conjunt resultant no representi augment de nombre d'habitatges, i no alteri la resta de paràmetres fixats.
Subdivisió de parcel·la	S'admet sempre i quan les resultants no siguin inferiors a les condicions mínimes de parcel·la

### 4. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		Correspon al de l'edificació oberta.
Alineacions		Segons separacions mínimes
Edificabilitat		0,60 m2st/m2s
Per unitat d'edificació	Volum màxim	2.160 m3
	Sostre màxim	El resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat
Ocupació màxima		30%
Densitat		Establerta a través de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Alçada reguladora		7,00 m. (PB+1PP)
Profunditat edificable		Segons separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Planta baixa	Segons separacions mínimes
	Planta soterrani	La ocupació de la planta baixa
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Els criteris generals són:
	a carrer	5 m.
	a façana lateral	3 m.
	a fons	3 m.
Construccions auxiliars		Es permeten edificis auxiliars en una ocupació de la parcel·la que no sobrepassi el 5% i amb una alçada màxima de 3 m i separades 5 m del carrer i 3 m dels laterals.
		Les edificacions auxiliars han de mantenir les separacions que estableixen per a les edificacions principals llevat que es construeixin aprofitant el desnivell del terreny o en substitució del terrabuit i no rebassin l'alçada d'un metre el nivell del terreny resultant dels moviments de terres.
		L'edificabilitat que s'estableix per a les edificacions auxiliars podrà afegir-se a l'edificació principal cas d'integrar-se en aquesta l'ús que

		correspon a les edificacions auxiliars.
Tanques		Segons condicions generals

### 5. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Habitatge unifamiliar aïllat</i> <i>Habitatge bifamiliar aparellat</i> <i>Comercial: amb una superfície màxima de 150 m2.</i> <i>Dotacional: recreatiu en locals tancats, docent, esportiu, socio-cultural en locals tancats.</i>
	no admesos	<i>Magatzem</i> <i>Hoteler i Hosteler</i> <i>Oficines i Serveis</i> <i>Industrial</i> <i>Estació de servei</i>
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

## CLAU URBANÍSTICA **F**: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT

### 1. Definició

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col·lectiu.

### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	Es fixa en 750 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	Es fixa en 30 m.
Fondària mínima de parcel·la	Segons les condicions generals

### 3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		Correspon al de l'edificació oberta.
Alineacions		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat		1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màxima		40%
Densitat neta		Un habitatge cada 90 m <sup>2</sup>
Alçada reguladora		13,50m equivalent a PB+3PP De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla Parcial, el Pla de Millora Urbana o el Polígon d'Actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4).
Profunditat edificable		Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Planta baixa	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la
	Planta soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m.
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Els criteris generals són:
	a carrer	5 m.
	a façana lateral	5 m.
	a fons	5 m.
Construccions auxiliars		Segons les condicions generals
Tanques		Segons les condicions generals

### 4. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Habitatge plurifamiliar</i> : es fixa com a ús dominant <i>Habitatge unifamiliar aïllat</i> <i>Comercial petit, mitjà i gran</i> <i>Oficines i Serveis (1)</i> <i>Hoteler i Hosteler</i> <i>Industrial (2)</i> <i>Dotacional</i> : recreatiu, docent, esportiu, socio-cultural, sanitari, cultural-religiós, assistencial, administratiu.
	no admesos	<i>Magatzem</i>
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament.

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda*
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria*

## CLAU URBANÍSTICA **G**: INDUSTRIAL AÏLLADA

### 1. Definició

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, de magatzem, de taller o d'altres. Els edificis se situen de forma aïllada, amb una distància de separació mínima respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

### 2. Subzones

Es defineixen les subzones corresponents a la gran indústria i la mitjana indústria:

**subzona G1:** indústria aïllada de mida gran

**subzona G2:** indústria aïllada de mida mitjana

En l'àmbit del PP-Lo Pla d'Anglesola es fixen unes claus específiques G1a, G2a i G2b amb paràmetres urbanístics aprovats recentment, que es refonen en aquesta clau. (\*)

### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima	Per la subzona G1: es fixa en 8.000 m <sup>2</sup> (única i indivisible) Per la subzona G2: es fixa en 2.000 m <sup>2</sup> (*) En l'àmbit del PP-Lo Pla d'Anglesola es fixen unes claus específiques: G1a de 9.000 m <sup>2</sup> , G2a de 3.000 m <sup>2</sup> i G2b de 3.000 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	Per la subzona G1: es fixa en 80 m <sup>2</sup> Per la subzona G2: es fixa en 30 m <sup>2</sup>
Fondària mínima de parcel·la	Segons paràmetres generals

### 4. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació		Correspon al de l'edificació aïllada.
Alineacions		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat		Per la subzona G1: 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s Per la subzona G2: 1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (*) En l'àmbit del PP-Lo Pla d'Anglesola es fixen unes claus específiques: G1a amb 0,7332 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (edif. neta), G2a amb 0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (edif. neta) i G2b amb 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s.
Ocupació màxima		Segons tipus edificatori i separacions mínimes. Criteri general 70%
Alçada reguladora		15,00 m. (PB+1PP)
Profunditat edificable		Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Planta baixa	Segons paràmetres generals
	Pl. soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Els criteris generals són:
	a carrer	Per la subzona G1: es fixa en 10 m. Per la subzona G2: es fixa en 5 m. (*) Per la clau específica G2b es fixa a 10 m. per les que donen façana a la carretera C-53
	a façana lateral	Per la subzona G1: es fixa en 5 m. Per la subzona G2: es fixa en 3 m.
	a fons	Per la subzona G1: es fixa en 5 m. Per la subzona G2: es fixa en 3 m.
Construccions auxiliars		Podran situar-se instal·lacions de tipus provisional (p.e. sitges o altres recipients) sempre que no suposin una ocupació de parcel·la superior al 20% del sòl no ocupat.
Tanques		Segons paràmetres generals

### 5. Condicions d'ús

usos	admesos	<i>Industrial: es considera l'ús dominant (1)</i> <i>Habitatge unifamiliar aïllat (2)</i> <i>Comercial petit, mitjà i gran (3)</i> <i>Oficines i Serveis</i>
------	---------	---

		<i>Estació de servei Magatzem Dotacional: sanitari, assistencial, cultural/religiós, recreatiu, restauració, esportiu, administratiu, serveis tècnics i aparcament.</i>
	no admesos	<i>Habitatge plurifamiliar Hoteler i Hosteler</i>
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament. S'hauran de preveure en l'interior de la parcel·la les suficients places d'aparcament per cobrir la necessitat que generin els llocs de treball corresponents a l'activitat que es desenvolupi.

**Observacions:**

*(1) La proporció entre usos principals i compatibles s'estableix en un 70% pels usos principals industrials i logístics, i un 30% pels usos compatibles comercials, amb les restriccions imposades pel Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya.*

*(2) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel·la. En cap cas s'admetrà cap tipus d'ús residencial en planta soterrani.*

*(3) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari i electrodomèstics, de ferreteria i jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a les condicions generals i a les regulacions sobre previsió d'aparcament.*

## CLAU URBANÍSTICA **H**: USOS ESPECÍFICS

### 1. Definició

Inclouen els àmbits on se situen usos i activitats d'una naturalesa molt àmplia i que no poden ser inclosos generalment en els àmbits d'usos residencials i industrials dominants. En alguns casos poden tenir el caràcter de dotacions privades, i en qualsevol cas tenen la vocació d'oferir algun tipus de servei privat, més o menys específic, més o menys majoritari. S'hi poden incloure alguns centres comercials específics, edificis hotelers, centres de convencions privats, restaurants, despatxos i vivers professionals d'empreses, centres d'oci, etc. En el seu conjunt, desenvolupen una funció de centralitat dins del nucli urbà, complementant en alguns casos les dotacions i els serveis de caràcter públic que són inclosos com a sistemes dins del POUM

### 2. Subzones

**Subzona H1: Edificacions específiques de Carretera** (anterior servei auxiliar de carretera)

Aquesta subzona provinent de les anteriors NNSS comprèn l'àrea on actualment es troba instal·lada la benzina, a peu de la carretera N-II, que ofereix un servei als usuaris de la carretera o bé tenen vocació per aquest ús. Són àmbits de titularitat privada, la naturalesa de les instal·lacions i edificacions dels quals, exerceixen una funció col·lectiva vinculada a la carretera.

### 3/4. Condicions de parcel·lació i d'edificació

Per la seva varietat tipològica i d'ús no és possible fixar uns paràmetres específics comuns relatius a la parcel·lació o a l'edificació que han de regir cada cas.

En els casos d'usos preexistents, s'adaptaran els paràmetres específics preestablerts a les condicions generals.

En la resta de casos inclosos dins del sòl urbà, es permetrà la permanència de les edificacions actuals, la reforma, l'ampliació i la substitució segons allò que s'indiqui als plànols d'ordenació. A manca d'aquestes indicacions, s'establiran els paràmetres (de parcel·lació, alçada màxima, separacions i edificabilitat) d'acord amb les condicions pròpies de la qualificació urbanística de l'illa on la parcel·la en qüestió estigui emplaçada, amb independència que corresponguin a zones d'alineació contínua a vial o a zones d'edificació aïllada.

#### CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	30 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació
Edificabilitat	art. III.3.5	Segons plànol d'ordenació Per la <b>subzona H1</b> : es fixa 0,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (edif. neta)
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons tipus edificatori i separacions mínimes.
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.26	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà Per la <b>subzona H1</b> : es fixa 10,00 m. (PB+2PP)
Profunditat edificable	art. III.3.30	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pl. soterrani		Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	a carrer	Es fixa en 5 m. Per la subzona H1: es fixa en 8,5 m.
	a lateral	Es fixa en 5 m. Per la subzona H1: es fixa en 3 m.
	a fons	Es fixa en 5 m. Per la subzona H1: es fixa en 5 m.
Construccions auxiliars		No s'admeten
Tanques		Segons paràmetres generals

### 5. Condicions d'ús

usos	admesos	Estació de servei Comercial petit, mitjà i gran Hoteler i Hosteler Garatges Tallers mecànics d'automòbils Oficines i Serveis Habitatge unifamiliar (1)
	no admesos	Habitatge plurifamiliar Industrial

		<i>Dotacional:</i> sanitari, assistencial, cultural/religiós, recreatiu, restauració, esportiu, administratiu, serveis tècnics i aparcament.
Dotació mínima d'aparcament		El que fixen les condicions generals quant a regulació de l'ús d'aparcament. S'hauran de preveure en l'interior de la parcel·la les suficients places d'aparcament per cobrir les necessitats que generi l'activitat que es desenvolupi.

**(1)** Per norma general es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

# TÍTOL VI

# REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

## CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

---

### Art. VI. 1.1

#### Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de Vilagrassa d'acord amb les previsions que fa el mateix Pla.
2. L'única categoria de sòl Urbanitzable que delimita el Pla d'Ordenació Urbanística de Vilagrassa és el Sòl Urbanitzable Delimitat (S.U.D.), atès que no s'ha considerat oportú delimitar-ne amb la qualificació de No Delimitat.
3. Malgrat que el conjunt dels sectors siguin considerats dins d'aquesta única categoria, sí que s'ha diferenciat entre dos grups:
  - a. Sectors de Sòl Urbanitzable amb Planejament aprovat o en tràmit (1), corresponents a aquells sòls que està previst que s'incorporin al procés d'urbanització i que ja disposen d'un planejament específic aprovat o en tràmit (sigui quina sigui la seva fase de tramitació), i que el POUM ha incorporat amb les respectives disposicions establertes anteriorment.
  - b. Nous Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat, corresponents als nous àmbits de creixement urbà determinats pel nou POUM i que es preveuen desenvolupar segons el Programa d'Actuació Urbanística Municipal

### Art. VI. 1.2

#### Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable

1. La delimitació dels sectors de sòl urbanitzable i les determinacions d'aquest tipus de sòl es fa als plànols de classificació del sòl a escala 1/10.000.
2. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió en les corresponents fitxes individualitzades (sèries 1 i 2). Així mateix es determinen quins són els elements vinculants de l'ordenació i se'n proposa una determinada imatge del conjunt.

### Art. VI. 1.3

#### Regulació del Sòl Urbanitzable

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla el regularan les determinacions generals que s'estableixen a la Llei d'Urbanisme 1/2005, en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents Plans Parcials Urbanístics que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del sòl urbanitzable s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes  
D'acord amb el que disposa l'art.65 de la LLU 1/2005 els Plans Parcials determinaran les cessions gratuïtes obligatòries i tindran com a mínim l'extensió següent:
  - a. El sòl destinat als sistemes, de caràcter general o local.
  - b. El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Tots els sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús residencial han de reservar, per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat (d'acord amb l'article 57 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que la modifica). Aquesta reserva és preceptiva en les modificacions de planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure nous usos residencials, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. L'òrgan autonòmic competent, a proposta municipal, pot autoritzar excepcionalment la disminució d'aquestes reserves en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a 25 habitatges per hectàrea i una tipologia incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

### Art. VI. 1.4

#### Determinacions de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el POUM estableix en la regulació concreta de cada sector del Sòl Urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.
2. L'aprofitament mitjà de cada sector del POUM és per norma general igual al coeficient d'edificabilitat brut, però en aquells sectors residencials, haurà de ser poderat segons el diferent règim de l'habitatge (lliure, protegit o concertat).
3. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà. El Pla Parcial, o en el

seu cas, el Programa d'Actuació Urbanística Municipal, determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

#### **Art. VI. 1.5**

##### **Terminis per a la construcció d'habitatges protegits**

Els terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial compresos en sectors de Sòl Urbanitzable, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art. VI. 1.6**

##### **Protecció contra la contaminació acústica**

El desenvolupament dels àmbits de planejament derivat haurà de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d'àmbit municipal, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

#### **Art. VI. 1.7**

##### **Càrregues addicionals dels sectors**

El desenvolupament dels sectors haurà d'assumir la repercussió fixada en els estudis del POUM, corresponents a la suficiència de recursos dels sistemes d'abastament i sanejament, a les necessitats motivades per l'estudi de la mobilitat generada i a les indicacions de la memòria ambiental.

#### **Art. VI. 1.8**

##### **Compensacions i cessions:**

1. Les compensacions que puguin derivar-se de la realització del planejament en cada sector es realitzaran d'acord amb l'edificabilitat del sector ponderant-les d'acord amb el previst al Text Refós i Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. Pel que fa a la cessió del 10% les determinacions han de ser les que estableix la Llei d'Urbanisme

#### **Art. VI. 1.9**

**Gestió dels sectors** 1. El sistema d'actuació vé fixat en cadascuna de les fitxes normatives dels sectors corresponents. L'Ajuntament podrà modificar-lo acollint-se a les determinacions de l'article 113 de la Llei d'Urbanisme.

2. En el moment de tramitar el pla parcial caldrà acordar amb els serveis tècnics municipals el compliment dels compromisos que contempli la fitxa normativa corresponent. Així mateix caldrà establir les reglamentàries garanties per a la urbanització i la creació d'una entitat de conservació per a les obres d'urbanització.

3. Pel que fa a la xarxa d'abastament d'aigües prevista en els àmbits de sòl urbanitzable, caldrà sol·licitar informe a l'ACA aportant en la sol·licitud el contingut i la justificació dels aspectes següents, la manca dels quals significarà l'informe desfavorable:

[a] Avaluació de la demanda d'aigua (m<sup>3</sup>/dia, m<sup>3</sup>/any).

[b] Origen dels recursos (pous, captacions superficials, connexió a la xarxa municipal, etc).

[c] Disponibilitat dels recursos: si el sector es connectés a la xarxa municipal d'aigua potable, cal aportar un informe tècnic de l'Ajuntament/Sorea/Canal d'Urgell conforme aquest és capaç de subministrar el cabal necessari per satisfer la demanda d'aigua del sector, i còpia de la/les concessions d'aigües de què disposa o, en el seu cas, còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE. Si el sector es subministrés mitjançant fonts pròpies (pous, captacions superficials, etc), caldrà aportar una còpia de la concessió d'aigües d'aquests aprofitaments o bé còpia segellada de la seva sol·licitud davant la CHE.

[d] Dotacions d'aigua segons les previsions del Pla hidrològic de la conca de l'ebre (PHCE).

[e] Internalització del cost de l'abastament d'aigua.

4. Pel que fa a la xarxa de sanejament prevista en els àmbits de sòl urbanitzable, caldrà sol·licitar informe a l'ACA aportant en la sol·licitud el contingut i la justificació dels aspectes següents, la manca dels quals significarà l'informe desfavorable:

[a] Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat (m<sup>3</sup>/dia, m<sup>3</sup>/any) com en qualitat.

[b] Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes (residuals i pluvials) i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com la seva depuració (EDAR existent o nova).

[c] Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).

[d] Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament dels Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/05/2003).

[e] Internalització del cost del sanejament.

5. En cas de no ser possible la construcció de col·lectors d'aigües pluvials (on connectar la xarxa d'aigües pluvials de cada sector), caldrà preveure la construcció de sistemes anti-DSU previs a la connexió al clavegueram unitari (com ara el de retenció de pluvials). Aquestes aigües podrien aprofitar-se per al reg de zones verdes.

6. Els nous sectors de desenvolupament urbanístic podran connectar al sistema públic de sanejament sempre i quan es subscriguin convenis –d'acord amb l'apartat 6.4 del PSARU-2005- amb les parts interessades (Ajuntament, ACA i propietaris) per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per tal que puguin ser recepcionades per l'Ajuntament. En aquest cas, l'informe favorable en relació al planejament en sòl urbanitzable, restarà condicionat

a la formalització del conveni. Si no s'hi poguéssin connectar caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

7. En qualsevol cas, caldrà donar l'acompliment dels Criteris d'intervenció en espais fluvials (ACA, març de 2002) i de les Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial de la Guia Tècnica, (ACA-2007).

8. Per les actuacions que es duguin a terme respecte l'abastament d'aigua de consum, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria de consum humà (RD 140/2003).

#### **Art. VI. 1.10**

##### **Efectes del planejament sobre el sòl destinat a l'Habitatge de Protecció Pública**

1. La normativa sectorial d'aplicació correspon a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla del dret a l'habitatge 2004-2007, i les posteriors que les substitueixin.
2. S'afegirà el subíndex HPP en totes les zones urbanístiques destinades a la construcció de protecció oficial. En aquestes zones s'estableixen els paràmetres urbanístics que determini la normativa sectorial en aquesta matèria, establint una superfície útil per aquesta modalitat d'habitatge no superior a 90 m<sup>2</sup>.
3. Els habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits següents:
  - a) Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses. La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
  - b) Han de tenir els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
  - c) En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

#### **Art. VI. 1.11**

##### **Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge**

D'acord amb l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, hauran de constituir el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge.

#### **Art. VI. 1.12**

##### **Proteccions derivades de l'activitat aeronàutica**

1. Caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.4.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.
2. Caldrà donar compliment a les servituds derivades de la Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria establertes en l'Article III.4.29. de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

### Art. VI. 2.1

#### Definició

Aquest POUM classifica i delimita com a Sòl Urbanitzable aquells terrenys, la urbanització dels quals està prevista en la programació de l'Agenda de la memòria del POUM.

### Art. VI. 2.2

#### Determinacions

En el Sòl Urbanitzable aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, que es grafia als corresponents plànols de classificació del sòl a escala 1/10.000.
2. Els objectius generals que caracteritzen cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - b. La densitat màxima d'habitatges per hectària de sòl brut.
  - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - d. Els usos principals del sector.
  - e. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
  - f. La localització amb valor preceptiu (línia contínua) del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i els sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien als plànols d'ordenació (vinculant) a escala 1/5.000 i a les fitxes corresponents a cada sector a una escala de major detall.
  - g. La localització i el traçat preferent (línia discontinua) dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació (imatge) de cada sector, proposant també una ordenació indicativa de l'edificació, sense que aquesta sigui vinculant, i que haurà de ser concretada pels Plans Parcials corresponents.

### Art. VI. 2.3

#### Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable

1. En el Sòl Urbanitzable Delimitat, el Pla 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. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en el Sòl Urbanitzable Delimitat són els següents:

<b>SUD 1</b>	Ondara Ponent
<b>SUD 2</b>	Ondara Central
<b>SUD 3</b>	Ondara Llevant
<b>SUD 4</b>	Les Guissones
<b>SUD 5</b>	Camí de Preixana
<b>SUD 6</b>	Les Eres Sud
<b>SUD 7</b>	Industrial Les Coves

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles següents d'aquesta Normativa.
4. Els Plans Parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els Plans Parcials tenen per objecte, dins del sòl Urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i han de:
  - a. Definir la qualificació del sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar les alineacions i les rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, sigui preveient-ne una amb caràcter obligatori o diverses alternatives.
  - e. Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a les que fa referència l'art. 70 de la LLU.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sense perjudici que aquests puguin ser modificats pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal.
  - g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
6. Els Plans Parcials hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest POUM. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalsats en aquest Pla.

7. Les reserves mínimes, així com la precisa localització, de les àrees destinades als sistemes viari, d'equipament i d'espais lliures vénen determinades en els plànols vinculants d'ordenació del Sòl Urbanitzable Delimitat. Aquestes compleixen amb els mínims establerts per la LLU 1/2005.
  - a. als sectors d'ús residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. En aquells casos que es cregui oportú, es podrà determinar que una part o la totalitat d'aquest sòl destinat a equipaments de titularitat pública es destini al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions de l'art. 58.1.g de la LLU.
  - b. als sectors d'ús no residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics si s'escau.
8. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
9. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 de la LLU 1/2005, els compromisos requerits a l'article 97 de la mateixa LLU.

#### **Art. VI. 2.4**

##### **Execució del Pla en Sòl Urbanitzable**

1. En el Sòl Urbanitzable Delimitat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.
2. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació bàsica.

No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.
3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concrets i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 178 de la LLU 1/2005.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el POUM els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts en la legislació urbanística.
6. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).
7. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).

#### **Art. VI. 2.5**

##### **Regulació específica dels Plans Parcial Urbanístics**

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament de cadascun dels Plans Parcial Urbanístics determinats pel Pla. Cadascuna de les fitxes específiques de cada PP fixa l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors, i en els corresponents plànols d'ordenació a escala de detall es fixen els elements vinculants i també aquells que tenen només caràcter indicatiu i que haurà de concretar el planejament derivat.

En la fitxa d'ordenació amb caràcter vinculant, es delimiten els àmbits de cessions i els traçats viaris que tenen caràcter obligatori. Amb això, tot Pla Parcial està obligat a atendre al caràcter general d'aquestes determinacions (la localització, la relació entre els espais, la proporció dimensional, la continuïtat entre elements, etc.) però podrà proposar en canvi, modificacions en la forma concreta dels espais de cessió, sempre que es pugui justificar i es consideri pertinent des del punt de vista de l'interès general.

#### **Art. VI. 2.6**

##### **Condicions generals d'ordenació**

1. L'ordenació del sectors estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants o que discorren per l'interior de l'àrea, per tal de determinar qualsevol modificació o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, sense perjudici del punt 5 del RD 9/2008, d'11 de gener, i alhora haurà de ser compatible amb

l'establert per l'article 6 i per les Disposicions Transitòries 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC). Sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables caldrà també atendre a les determinacions de la directiva de l'art. 67 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Per la consideració del sistema hídric en zones planeres es tindrà en compte la determinació de 100 metres com a màxim fixada en el punt 3 de la Disposició Transitòria Segona del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. Qualsevol ús, activitat, obres, actuacions o planejament que pugui preveure o permetre el POUM (en tot tipus de sòl i/o de sistema), i sense perjudici del punt 5 del RD 9/2008, d'11 de gener, haurà de ser compatible amb l'establert per l'article 6 i per les Disposicions Transitòries 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).

## CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Art. VI. 3.1

#### Definició

Aquest POUM classifica i delimita com a Sòl Urbanitzable No Delimitat aquells sectors previstos com a reserves de creixement a desenvolupar en una fase posterior, que responen a una dinàmica supramunicipal. Aquesta previsió de creixement de naturalesa exògena atén a les indicacions del Pla Territorial de Ponent recollint la previsió d'un creixement potenciat a raó de la posició conurbada de Vilagrassa amb Tàrraga i Anglesola, i a les indicacions del Pla Director d'Infraestructures sobre l'emplaçament d'una estació intermodal. Per tant, els paràmetres urbanístics d'aquests sectors vindran condicionats pels efectes d'aquestes dues directrius, que sobrepassen la previsió del POUM.

### Art. VI. 3.2

#### Determinacions

En el Sòl Urbanitzable aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, que es grafia als corresponents plànols de classificació del sòl a escala 1/10.000 i superiors
2. Els objectius generals que caracteritzen cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en  $m^2\text{sostre}/m^2\text{sòl}$ .
  - b. La densitat màxima d'habitatges per hectària de sòl brut.
  - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - d. Els usos principals del sector.
  - e. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
  - f. La localització amb valor preceptiu (línia contínua) del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i els sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien als plànols d'ordenació (vinculant) a escala 1/5.000 i a les fitxes corresponents a cada sector a una escala de major detall.
  - g. La localització i el traçat preferent (línia discontinua) dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació (imatge) de cada sector, proposant també una ordenació indicativa de l'edificació, sense que aquesta sigui vinculant, i que haurà de ser concretada pels Plans Parcials corresponents.

### Art. VI. 3.3

#### Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable

1. Pel desenvolupament dels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat, cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació, que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
2. En l'article 58 de la LLU s'especifiquen aquests paràmetres determinants: els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que han de ser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori (apartat 1/d) i la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics (apartat 1/e).
3. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en el Sòl Urbanitzable No Delimitat són:

SUND

Sector Estació

4. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles següents d'aquesta Normativa.
5. Els Plans Parcials Urbanístics de Delimitació podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
6. Els Plans Parcials tenen per objecte, dins del sòl Urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i han de:
  - a. Definir la qualificació del sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar les alineacions i les rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, sigui preveient-ne una amb caràcter obligatori o diverses alternatives.
  - e. Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a les que fa referència l'art. 70 de la LLU.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sense perjudici que aquests puguin ser modificats pel

Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

- g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
7. Els Plans Parcial hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest POUM. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.
8. Les reserves mínimes, així com la precisa localització, de les àrees destinades als sistemes viari, d'equipament i d'espais lliures vénen determinades en els plànols vinculants d'ordenació del Sòl Urbanitzable Delimitat. Aquestes compleixen amb els mínims establerts per la LLU 1/2005.
  - a. als sectors d'ús residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. En aquells casos que es cregui oportú, es podrà determinar que una part o la totalitat d'aquest sòl destinat a equipaments de titularitat pública es destini al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions de l'art. 58.1.g de la LLU.
  - b. als sectors d'ús no residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics si s'escau.
9. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
10. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 de la LLU 1/2005, els compromisos requerits a l'article 97 de la mateixa LLU.

#### **Art. VI. 3.4**

##### **Execució del Pla en Sòl Urbanitzable**

1. En el Sòl Urbanitzable No Delimitat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.
2. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.
3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 178 de la LLU 1/2005.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el POUM els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts en la legislació urbanística.
6. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).
7. Serà necessari adoptar xarxa separativa i assumir els costos d'abastament d'aigua i del sanejament de les aigües residuals i pluvials (internalització dels costos).

#### **Art. VI. 3.5**

##### **Regulació específica dels Plans Parcial Urbanístics de Delimitació**

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament de cadascun dels Plans Parcial Urbanístics de Delimitació del Pla. D'acord amb l'article 58 de LLU es fixen les magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos; les intensitats màximes dels usos urbanístics; les connexions amb les infraestructures exteriors; i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria o gratuïta

Cadascuna de les fitxes específiques de cada sector de SUND fixa l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, edificació, ús, els sòl de cessió obligatòria i les condicions de gestió de cadascun d'aquests sectors. En els corresponents plànols d'ordenació a escala de detall es fixen els elements vinculants i també aquells que tenen només caràcter indicatiu i que haurà de concretar el planejament derivat.

En la fitxa d'ordenació amb caràcter vinculant, es delimiten els àmbits de cessions i els traçats viaris que tenen

caràcter obligatori. Amb això, tot Pla Parcial està obligat a atendre al caràcter general d'aquestes determinacions (la localització, la relació entre els espais, la proporció dimensional, la continuïtat entre elements, etc.) però podrà proposar en canvi, modificacions en la forma concreta dels espais de cessió, sempre que es pugui justificar i es consideri pertinent des del punt de vista de l'interès general.

#### **Art. VI. 3.6**

##### **Condicions generals d'ordenació**

1. L'ordenació del sectors estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants o que discorren per l'interior de l'àrea, per tal de determinar qualsevol modificació o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, sense perjudici del punt 5 del RD 9/2008, d'11 de gener, i alhora haurà de ser compatible amb l'establert per l'article 6 i per les Disposicions Transitòries 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC). Sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables també caldrà atendre a les determinacions de la directiva de l'art. 67 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Per la consideració del sistema hídic en zones planeres es tindrà en compte la determinació de 100 metres com a màxim fixada en el punt 3 de la Disposició Transitòria Segona del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. Qualsevol ús, activitat, obres, actuacions o planejament que pugui preveure o permetre el POUM (en tot tipus de sòl i/o de sistema), i sense perjudici del punt 5 del RD 9/2008, d'11 de gener, haurà de ser compatible amb l'establert per l'article 6 i per les Disposicions Transitòries 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).

## TÍTOL VII REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Art. VII. 1.1

##### Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 32 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005):

1. Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a tals per raó entre altres, dels factors següents:

- a) Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, que així ho exigeixi com a conseqüència de la necessitat o conveniència d'evitar la seva transformació per tal de protegir el seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'altres.
- b) Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56 de la Llei 1/2005.
- c) La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

2. Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

- a) El fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
  - b) L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.
  - c) El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

#### Art. VII. 1.2

##### Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable

La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

- a) *Funció ambiental*: És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
- d) *Funció productiva*: És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- e) *Funció cultural*: És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.
- f) *Funció lúdica*: És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

#### Art. VII. 1.3

##### Objectius i regulació del sol no urbanitzable

Les finalitats del present POUM, són les següents:

- a) Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable de Vilagrassa inclòs en el PEIN, atenent els seus valors específics, i incloure dins aquest nivell de protecció els espais amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- c) Protegir aquest sòls del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- d) Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- e) Procurar per la concentració parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.
- f) Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- g) Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

#### Art. VII. 1.4

##### L'ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic territorial

1. Dins del marc que estableixen els tipus de sòl del sistema d'espais oberts establerts pel Pla Territorial de les terres de Ponent, el planejament urbanístic determinarà diverses zones i mesures de protecció en funció de la regulació d'actuacions, usos i construccions que estableixi en cada lloc d'acord amb els graus de preservació i transformació exigibles i admissibles respectivament.

2. Sense perjudici de les consideracions específiques derivades de les característiques del municipi, les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tenen entre els seus objectius facilitar la gestió orientada a la preservació dels següents valors i funcions:
- a) Valors agrícoles:
    - Terrenys de regadiu o que poden ser-ho.
    - Terrenys amb unitats productives més aptes per al seu maneig.
    - Terrenys que hostatgen els elements que garanetixen el sistema de ramaderia tradicional: espais de pastura i infraestructures associades (camins ramaders, camins d'accés motoritzat, abeuradors, triadors, pletes, coberts de refugi).
    - Terrenys de vinya i de conreus llenyosos de secà.
    - Terrenys agrícoles que embolcallen espais naturals protegits o de domini públic hidràulic o pecuari.
  - b) Valors ambientals, ecològics o científics:
    - Hàbitats singulars fràgils o que hostatgen flora o fauna d'especial interès.
    - Hàbitats de major integritat, dimensió i més representatius de la regió.
    - Zones humides.
    - Espais d'interès geològic.
    - Mosaics agro-silvo-pastorals.
    - Espais intersticials agrícoles rics en diversitat biològica (marges, sèquies, tanques arbrades, ...).
  - c) Valors paisatgístics i patrimonials.
    - Àrees d'interès paisatgístic a preservar, a restaurar i a crear.
    - Àrees amb gran visibilitat.
    - Entorns d'elements culturals (històrics, arqueològics, identitaris, ...).
    - Espais agraris de valor: aquells amb infraestructures agràries creades per al maneig de sòls que identifiquen un paisatge, que tenen valor històric i que resulten fonamentals per a la conservació de sòls i aigües com ara terrasses i feixes, closes, infraestructures de rec i drenatge, ...
    - Terrenys de domini públic (camins, boscos i pastures comunals, domini hidràulic, camins ramaders,...).
  - d) El planejament urbanístic haurà de considerar també en l'ordenació del sòl no urbanitzable, aquell que, sense tenir un valor intrínsec notable, pot jugar un paper rellevant en l'estructuració de l'espai i en concret el que:
    - Respon a un objectiu de separació d'àrees edificades.
    - Defineix els límits de l'espai que poden assolir les àrees urbanes.
    - Facilita la percepció del paisatge.
    - Facilita l'ampliació o la implantació de les infraestructures necessàries.
    - Preserva superfícies no urbanitzables de certa entitat com a reserves estratègiques de futur.
    - Pot fer de franja protectora de corredors fluvials i zones humides.
3. La consideració dels valors que assenyalava aquest article no comporta una zonificació que específicament s'hi refereixi, atès que les determinacions normatives d'una zona poden simultàniament tenir objectius d'ordre divers i que aquests poden ser també objecte de determinacions no zonals. Les zones de sòl no urbanitzable seran, per tant, les que el pla urbanístic adopti, en el seu cas, en el marc de les disposicions reglamentàries que s'estableixin al respecte.

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI

### Art. VII. 2.1

#### Elements bàsics del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla defineix com elements bàsics del sòl no urbanitzable aquells que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquesta categoria de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl.
- b) Edificacions i elements construïts existents.
- c) Xarxa viària rural.
- d) Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements.
- e) Camps de conreu.
- f) Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
- g) Elements naturals que configuren la topografia.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i a les limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten, es regula de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix.

### Art. VII. 2.2

#### Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable

Els propietaris de sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 47.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la Llei 1/2005 d'urbanisme, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

### Art. VII. 2.3

#### Desenvolupament del pla d'ordenació urbanística en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions que conté aquest Pla d'ordenació urbanística, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics.

2. Els plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

### Art. VII. 2.4

#### Divisions i segregacions de finques

1. En sòl no urbanitzable són indivisibles:

- a) Qualsevol finca la dimensió de la qual sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188.1.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), amb les excepcions indicades en les lletres b) i c) del mateix article, quan l'excés sobre el mínim es pugui segregat i agrupar amb una finca contigua per formar una nova finca.
- b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
- c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
- d) Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.

2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, atenent a l'article 47.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005). S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin circumstàncies assenyalades a l'article 183.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL1/2005) i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 186 de la mateixa Llei.

3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'article 187.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. D'acord amb els articles 205 i 206 de la Llei 1/2005 d'urbanisme, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos, haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

6. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el

lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de què es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.

7. El Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca és l'organisme comptent per a l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de les unitats mínimes de conreu, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
8. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.
9. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

#### **Art. VII. 2.5**

##### **Edificacions i elements construïts existents**

Aquest POUM defineix en la seva documentació aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic en qualsevol dels nivells contemplats a la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que correspon a una estructura correcta de colonització del territori, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

#### **Art. VII. 2.6**

##### **Xarxa viària rural**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal de Vilagrassa i els incorpora al sistema viari que regula el Títol IV, Capítol 2, " Sistema viari" d'aquestes Normes.

#### **Art. VII. 2.7**

##### **Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa hidrològica en el terme municipal de Vilagrassa i la regula al Títol IV, Capítol 2, " Sistema Hidrogràfic" d'aquestes Normes.

#### **Art. VII. 2.8**

##### **Tancament de finques**

1. No s'admeten les tanques en sòl no urbanitzable, excepte per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades, i sense perjudici del que estableixi la legislació sectorial.
2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent o bé dins d'una llicència de construcció que abasti també edificacions o altres instal·lacions. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.
3. Les tanques es separaran un mínim de 6 m. de l'eix dels camins, o de les servituds públiques en finques a peu de carretera. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques. Excepcionalment es podran admetre tanques a distàncies inferiors de l'eix del camí, fins a un mínim de 1 m. de la cuneta del camí, sempre que no obstaculitzin el pas de vehicles, inclosos camions. Aquesta autorització excepcional serà a precari i comportarà l'obligació de restituir la tanca a major distància i per compte propi de l'interessat, sempre que sigui requerit per l'Ajuntament justificant la necessitat.
4. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no pugui creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques "cinegètiques" amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge. L'alçada màxima serà de 0,4 metres per les parts d'obra i fins a 2,20 metres en la seva part calada o vegetal.
5. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels demés apartats d'aquest article i de les normes particulars. Sense perjudici de les normes particulars, només es podran utilitzar tanques no penetrables destinades a la protecció d'edificacions o instal·lacions quan no abasten una superfície total major d'1 hectàrea. Per a longituds superiors caldrà utilitzar un tancament penetrable en un mínim del 50% de la longitud total del tancament.
6. Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.
7. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.
8. Serà necessari d'utilitzar plantacions (arbres i arbustos) davant de les tanques o de construir-les darrera de la vegetació existent amb la finalitat de no permetre la visió directa.

#### **Art. VII. 2.9**

##### **Els camps de conreu**

Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Donat el risc de contaminació per nitrats d'origen agrari, i donat que els municipis veïns són vulnerables, serà d'obligat compliment del codi de bones pràctiques ( Ordre de 22 d'octubre de 1998) per a les zones vulnerables. Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

#### **Art. VII. 2.10**

##### **Àrees boscoses**

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Seràn d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligatorietat d'establir perímetres de protecció d'incendis i del compliment del pla de prevenció d'incendis forestals que pugui redactar i aprovar l'Ajuntament.

#### **Art. VII. 2.11**

##### **Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge**

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.

2. Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment.

3. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixen les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

4. La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat ni de l'espai forestal assenyalat en els plànols; en aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.

5. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions superiors als tres metres d'acord amb aquest apartat.

6. Es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

7. Les construccions permeses hauran de donar compliment a les següents premisses:

- Es col·locaran de manera paral·lela a les corbes de nivell
- S'optarà per la construcció de diferents volums a diferent nivell i no un de sol,
- S'adossaran als talussos o als desnivells existents
- S'emplaçaran recolzant-se en els límits del parcel·lari."

#### **Art. VII. 2.12**

##### **Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

2. Per regular, racionalitzar i coordinar les característiques i els traçats des de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció es redactarà un Pla Especial previ a la concessió de qualsevol llicència.

3. L'Ajuntament redactarà les mesures transitòries oportunes per no bloquejar la concessió de llicències durant el període comprès entre l'aprovació del POUM i la redacció del Pla Especial.

4. Es reconeix el dret dels operadors de telecomunicacions a l'ocupació del domini públic i de la propietat privada, quan sigui necessari per l'establiment de xarxes públiques de comunicacions electròniques, en base allò que estableix la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions (LGTel).

#### **Art. VII. 2.13**

##### **Usos permesos**

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, atenent als previstos en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005)

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, l'eliminació dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de

seguretat, de salubritat i d'ornat públic. Tan la concessió d'aigües com l'autorització d'abocament s'hauran de sol·licitar a l'Organisme de Conca.

3. Caldrà donar compliment a les servituds aeronàutiques establertes en l'article III.4.28 de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.
4. Caldrà donar compliment a les servituds derivades de la Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria establertes a l'article III.4.29. de la Secció Sisena, del Capítol Quart del Títol III, de la Normativa Urbanística del POUM.

## CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS USOS I LES EDIFICACIONS EN EL SNU

---

### Art. VII. 3.1

#### Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:
  - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades l'art. 47.6.a de la Llei d'Urbanisme.
  - c) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, seguint les condicions específiques que s'assenyalen per a cada tipus de sòl i d'ús.
3. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles que segueixen està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els articles 48, 49 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005). L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
4. En la tramitació de la llicència s'haurà de resoldre i especificar el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.
5. Qualsevol edificació o instal·lació que s'emplaci en sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva.
6. Les construccions tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
7. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.
8. La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.
9. Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix es faci per un camí ja existent. Queda taxativament prohibida l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb objecte d'edificar.
10. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
11. En tots els casos en que, d'acord amb les normes d'aquest POUM, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris pel correcte funcionament de l'activitat que allotgin. En cas de no disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspèn timerà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.

## SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE

---

### Art. VII. 3.2

#### Edificacions existents en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions actualment existents dins del sòl no urbanitzable amb més de cinquanta anys d'antiguitat des de la data d'aprovació inicial del POUM, i les edificacions que estiguin legalitzades, sempre que no es trobin fora d'ordenació, queden reconegudes com a realitats plena i legalment vàlides. Podran fer-se obres d'adaptació, de millora i de modificació, sense canviar el perímetre envoltant del volum actualment construït. Caldrà, en tot cas, que es compleixin les condicions higièniques establertes en els apartats corresponents a l'edificació en el sòl urbà. Per a poder canviar d'ús caldrà que es sol·liciti la corresponent llicència i el nou ús haurà de ser un dels admesos en el tipus de sòl no urbanitzable en el que es trobi l'edifici.
2. Les edificacions esmentades en l'apartat anterior, que es trobin en situació de volum disconforme respecte al planejament vigent, s'hi podran autoritzar exclusivament obres de conservació i manteniment.
3. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, tindran la consideració de fora d'ordenació i serà d'aplicació l'article 102.2 i 102.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), no

podent-se autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les de reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

4. Les construccions ramaderes existents en la proximitat del sòl urbà o urbanitzable que incompleixin les condicions de separació del sòl urbà, només podran mantenir la seva activitat amb la concessió de la llicència municipal, en la que es fixaran les condicions de renovació i el termini de caducitat, d'acord amb allò que estableix la secció quarta del títol III de la normativa del POUM.

#### **Art. VII. 3.3**

##### **Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions i usos legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM-SNU a què estiguin subjectes.
2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús autoritzat en el seu moment, podran realitzar obres d'ampliació, reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer en la seva totalitat llurs fonaments i parets mestres. Les ampliacions s'ajustaran a la normativa d'aquest POUM.

S'exclou també la possibilitat de posar-hi una piscina. S'exclou que puguin obtenir nous sumministres de les xarxes de serveis.

Les edificacions legalment implantades per a usos diferents que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la Llei d'Urbanisme, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el present POUM no ho impedeix. No es permetran ampliacions d'aquestes edificacions i usos. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la Llei d'Urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització.

3. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 102.7 del DL 1/2005. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no pot autoritzar-se cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'Urbanisme. Per les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Vilagrassa per tal de minimitzar els impactes que produeixin.
4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Vilagrassa adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

#### **Art. VII. 3.4**

##### **Inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable**

S'adjunta, com a documentació del POUM en annex a la Memòria, un inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, amb expressió de la situació legal en que es troben, agrupades en categories.

Per a cada una de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, l'inventari referenciat indica, de forma particularitzada, les següents situacions:

- a) codi de localització identificació i referència cadastral.
- b) ús actual de l'edificació: residencial, agrícola - ramadera, industrial, equipament, càmping o altres
- c) tipus d'edificació i estat de conservació
- d) època
- e) llicència municipal

#### **Art. VII. 3.5**

##### **Catàleg de masies i cases rurals**

1. En el sòl no urbanitzable, atenent a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), és permès de reconstruir i rehabilitar masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i cases rurals han de trobar-se incloses en el catàleg de masies i cases rurals, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. S'incorpora com a document del POUM, un inventari de construccions fora del sòl urbà, i en el Catàleg de béns a protegir, les peces que gaudeixen d'una protecció específica. No obstant, per poder destinar les masies o cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el catàleg, on s'hi pot preveure un nombre màxim de places.
2. El procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).
3. La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

4. Condicions d'actuació: Totes les actuacions hauran d'integrar-se adequadament dins del conjunt del municipi, dels camps i del paisatge, no permetent-se elements, composicions, volums, materials, textures i acabats que proposin canvis en els paràmetres i invariants propis del lloc, que com objectiu principal, cal preservar.
- Volums residencials: Es pot rehabilitar el volum residencial per als usos previstos en l'apartat 1, admetent-se una ampliació del 10% de l'edificació residencial existent.
  - Volums no residencials: Les construccions no residencials de caràcter rural tradicional, de més de 50 anys, es poden rehabilitar per als usos previstos en l'apartat 1, i per als usos complementaris dels mateixos. Les construccions no residencials de menys de 50 anys es podran rehabilitar si s'adeqüen a les característiques constructives del conjunt rural, integrant-se arquitectònicament i paisatgísticament en l'entorn rural.
  - Serveis: Les millores de subministrament energètic no comportaran cap estesa aèria. Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.

## SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE NOVES EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

### Art. VII. 3.6

#### Actuacions d'interès públic

- D'acord amb l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte són d'interès públic:
  - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - Les infraestructures d'accessibilitat.
  - Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
- L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzi no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl, ni han d'afectar de manera negativa a la connectivitat territorial.
- El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).
- Els projectes d'aquestes actuacions han d'incloure la documentació següent:
  - Justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
  - Estudi d'impacte paisatgístic
  - Estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.
  - Informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
  - Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
  - Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

### Art. VII. 3.7

#### Noves construccions en sòl no urbanitzable

- D'acord amb l'article 47.6 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), en sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a que es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions les destinades a:
  - Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica
  - Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació de l'apartat anterior.
  - Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1a), pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, s'han de sotmetre al procediment fixat en l'article 49.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005). Aquests projectes estan subjectes únicament a la llicència

municipal, a excepció dels que superin els llindars que s'especifiquen seguidament, que s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48. En qualsevol cas, caldrà atendre als llindars d'ocupació en planta, sostre total i alçada màxima que estableix l'article 68.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1b), destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers, s'ha de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), inclosos els projectes a què es refereix l'apartat 1.a) que incorporin aquests usos. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.
4. Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1c), destinades a estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).
5. La construcció de casetes d'eines es farà d'acord amb el que estableix l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

#### **Art. VII. 3.8**

##### **Nous habitatges**

Els habitatges en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determini per a cada tipus de sòl, han de complir les condicions següents:

- a) El promotor de l'habitatge ha de demostrar que l'habitatge està directament i justificadament associat a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o rústica, entenent que això es produeix quan concorren els supòsits següents:
  - L'existència de l'explotació rústica, que estigui configurada com una unitat econòmica, tant des del vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats d'explotació, sota una direcció empresarial comuna, amb la mateixa configuració.
  - Que l'explotació abasti també la transformació dels productes o la incorporació de valor afegit als mateixos, o bé que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació amb les funcions de vigilància o control derivades de les característiques de l'activitat i que aquestes funcions no és possible exercir-les des dels nuclis urbans propers, per raó de la distància o de la dificultat d'accés.
- b) Acreditar una propietat mínima de 1,50 ha de terreny de conreu d'horta, 4,50 ha de terres de conreu de secà o 25 ha de sòl forestal, per a cada habitatge.
- c) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la Propietat, com a indivisible.
- d) El sostre màxim serà de 500 m2 destinat a l'habitatge, més 100 m2 per a construccions complementàries.
- e) Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.
- f) L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m corresponent a planta baixa i una planta pis.

#### **Art. VII. 3.9**

##### **Nous magatzems agrícoles**

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera. S'estableix la obligatorietat de justificar la necessitat i la dimensió de la construcció en relació a l'explotació agrària (considerant explotació el conjunt de finques agrícoles i la ramaderia) i la seva ubicació en el cas que l'explotació estigui formada per més d'una finca.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 4,50 ha. de terres de conreu de secà.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca de menys valor agrícola. En aquest cal aportar compromís registral de la vinculació de les finques aportades.
- d) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 10,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta l'edificació es disposarà en sentit longitudinal seguint la directriu plana de la corba de nivell. En el cas de voler ampliar aquesta dimensió major, caldrà produir una reculada de fondària mínima 1,00 m; la fondària, o dimensió contrapendent serà inferior a 20 m.
- e) Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.
- f) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

#### **Art. VII. 3.10**

##### **Construccions agràries**

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.
2. Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:
  - La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.
  - L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres, excepte les sitges agrícoles, que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.

- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
  - No s'admeten les cobertes de fibrociment.
3. Els vivers i hivernacles s'ajustaran als següents paràmetres:
- La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.
4. No s'admeten les barraques de lleure. S'admet la construcció de casetes d'eines.
5. En cap cas s'admet la construcció de parets seques d'alçada superior a 1,40 metres.

#### **Art. VII. 3.11**

##### **Construccions ramaderes**

1. Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia (gosses i similars). Quan es tracti de construccions destinades a bestiar boví, oví i cabrum, l'alçada màxima permesa serà de 7 metres, ja que és necessari un volum d'aire.
2. Les construccions destinades a l'ús de ramaderia intensiva s'ajustaran als següents paràmetres:
- L'alçada màxima permesa serà de 5 metres. S'admet que l'alçada sigui superior als 5m establerts, només quan aquesta alçada està degudament justificada i com a situació puntual.
  - La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
  - Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
  - Les cobertes no podran ser de fibrociment.
3. Les construccions destinades a tinença d'altres animals s'ajustaran als següents paràmetres:
- Serà una construcció a precari que quedarà vinculada a la necessària autorització de la Junta de Govern Local, per poder tenir la possessió dels animals.
  - La construcció serà amb elements lleugers i desmuntables que respectin l'entorn.
  - Es definirà una superfície màxima per animal, i un màxim de mòduls que hauran de constituir una sola peça.
  - Quan no es disposi de la propietat dels animals s'haurà de desmuntar la construcció.
4. Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:
- a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
- Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.
  - Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE núm. 61, de 11.03.96).
  - Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.98; i DOGC núm. 2894, de 21.05.99).
  - Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen /DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
  - Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'orientació de les explotacions porcines.
  - Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.
- També caldrà donar compliment a la normativa que es cita a continuació, entre d'altres que puguin estar-hi relacionades:
- Decret 205/2000, de 13 de juny, d'aprovació del programa de mesures agronòmiques aplicables a zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries (DOGC núm.3168, de 26 de juny de 2000).
  - Decret 50/2005, de 29 de març, que modifica el Decret 220/2001, d'1 d'agost, on es regula la correcta gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC núm.4353, de 31 de març de 2005).
  - Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries (DOGC núm.2760, de 6 de novembre de 1998).
  - Decret 476/2004, d'ampliació de zones vulnerables (DOGC núm.4292, de 31 de desembre de 2004).
  - Reial Decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn (BOE núm.233, de 29 de setembre de 2005).
  - Reial Decret 1547/2004, de 25 de juny, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícules (BOE núm.154, de 26 de juny de 2004).
  - Reial Decret 209/2002, de 22 de febrer, on s'estableixen les normes d'ordenació de les explotacions avícoles (BOE núm.62, de 13 de març de 2002).
  - Reglament (CE) núm.1774/2002 del Parlament Europeu i del Consell de 3 d'octubre de 2002 pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables als subproductes animals no destinats al consum humà (DO núm. L 273, de 10 d'octubre de 2002).
- b) Les construccions es situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 4,50 ha. de terres de conreu de secà.
- d) Es podran aportar finques independents, vinculades registralment, situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca més ben orientada o de menys valor agrícola.
- e) Les granges per a bestiar de llana, vacum o cavallar, no s'ubicaran a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable delimitat, i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a

altres propietaris. Si es tracta de granges de porcs o aviram, la distància mínima arribarà a 1.000 m. Les distàncies seran vàlides sempre que la legislació sectorial no sigui més restrictiva.

f) El sostre màxim és de 5.000 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 5,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100 metres. Les edificacions seran de planta rectangular, volum simple, coberta a dues aigües, amb materials no reflectors i amb el tractament exterior comú a la resta d'edificacions existents en el sòl no urbanitzable de la vall. Quan es tracti de construccions destinades a bestiar boví, oví i cabrum, l'alçada màxima permesa serà de 7 metres, ja que és necessari un volum d'aire.

g) Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.

h) En el lloc on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

#### **Art. VII. 3.12**

##### **Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les construccions que es projectin tindran els materials, acabats i colors fixats amb caràcter general per al sòl urbà, que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

#### **Art. VII. 3.13**

##### **Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació**

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Les antenes instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos. Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.

Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.

Caldrà un pla especial per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori.

2. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 metres de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

3. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió territorial d'Urbanisme.

## **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. VII. 3.14**

##### **Règim dels usos per al sòl no urbanitzable**

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 de la LU els quals es regiran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les diferents zones, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.

a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'establiment permanent i els de caràcter intensiu limitats als de l'Annex II.1 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (IIAA); també s'admeten les explotacions i instal·lacions existents legalitzades, encara que superin aquestes limitacions.

b) També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció. No s'admeten parcs eòlics ni parcs d'energia solar en els àmbits de protecció especial. En àmbits de protecció territorial, es podran implantar aquests parcs eòlics i d'energia solar vinculats a les explotacions agràries.

c) L'ús d'habitatge familiar, hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, i activitats d'educació en el lleure, en les zones i condicions en que s'admeti, haurà de complir les condicions que, en aquest sentit, estableix la LU.

3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques per en cada zona es defineixi.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.

#### **Art. VII. 3.15**

##### **Regulació de les activitats extractives**

1. S'inclouen entre aquestes activitats tant l'extracció de terra per a l'aprofitament industrial i per fer granulats com la de minerals i l'explotació de pedreres. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
2. Aquesta activitat haurà de tenir sempre un caràcter temporal i provisional. En qualsevol cas hauran de situar-se a un mínim de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables. Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.
3. Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que preveu el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.
4. Les activitats extractives estan sotmeses a llicència municipal, i als compromisos de restauració d'acord amb el marc legal bàsic referent a la protecció i restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert.
5. A més, l'atorgament de les corresponents autoritzacions ambientals, està subordinat al compliment dels requisits següents:
  - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies del municipi.
  - b) La conservació dels boscos i de les arbrades.
  - c) No desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
  - d) La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.
  - e) L'autorització d'activitats extractives en zona de domini públic hidràulic correspon a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre. Si l'activitat s'ubica en zona de policia de lleres, l'autorització l'atorgarà l'Agència Catalana de l'Aigua. Així mateix, qualsevol activitat extractiva requereix l'informe preceptiu de l'Agència Catalana de l'Aigua, tenint en compte les possibles afeccions als aqüífers subterranis (incloent l'estudi hidrogeològic corresponent).
6. Les activitats extractives no es podran iniciar sense les autoritzacions i les concessions administratives que els corresponguin segons la seva naturalesa, a més de la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.
7. Per a la concessió de la llicència municipal serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic que haurà de descriure: l'activitat que es vol desenvolupar, els mitjans que s'utilitzaran, els desmunts i els anivellaments previstos, la durada estimada de l'explotació i els volums i les característiques de l'extracció. També caldrà presentar un projecte de reposició del sòl un cop finalitzada l'extracció, en el qual es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció, àrea afectada, les precaucions que s'adoptaran per a les àrees pròximes i per no afectar la conformació del paisatge, l'estat en què quedarà el terreny un cop realitzats els moviments de terra i les operacions que la persona interessada proposa de realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge, així com el pressupost d'aquestes obres.
9. L'Ajuntament pot denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar negativament, d'acord amb criteris objectius la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
10. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.

## CAPÍTOL QUART. LA ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

---

### Art. VII. 4.1

#### Qualificació del sòl no urbanitzable

Als efectes de regular les actuacions aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, atenent a la seva naturalesa i valor, en:

#### SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

---

De valor agrícola	NU-PP1
Entre infraestructures	NU-PP2

#### SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

---

Protecció hidrogràfica	NU-PT1
Protecció dels accents topogràfics	NU-PT2

#### SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL

---

Protecció Especial Xarxa Natura 2000	NU-PE
Protecció natural	NU-PE1

### SECCIÓ PRIMERA. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

---

(clau NU-PP)

#### Art. VII. 4.2

##### Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau NU-PP)

1. S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant modificacions del planejament general urbanístic es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades

2. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

3. Aquest tipus de sòl inclou la gran part del terme municipal, destinant-se a les activitats agrícoles i ramaderes. Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

#### Art. VII. 4.3

##### Categories

Dins del sòl no urbanitzable de protecció preventiva s'estableixen dues categories :

1. Sòl no urbanitzable de valor agrícola (clau **NU-PP1**)
2. Sòl no urbanitzable entre infraestructures (clau **NU-PP2**)

#### Art. VII. 4.4

##### Sòl no urbanitzable de valor agrícola (clau **NU-PP1**)

És el sòl agrícola pròpiament. Correspon a les àrees que presenten una estructura parcel·l·lària més adequada per l'activitat i tenen una situació territorial òptima per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural.

#### Art. VII. 4.5

##### Sòl no urbanitzable entre infraestructures (clau **NU-PP2**)

Correspon a sòls agrícoles a tots els efectes, amb la peculiaritat de tenir una geometria específica que resulta de la seva localització en l'espai entre infraestructures viàries i ferroviàries. Aquestes àrees poden acollir un aprofitament agrícola més adequat als horts familiars.

#### **Art. VII. 4.6**

##### **Regulació urbanística**

La regulació d'aquesta zona es fonamenta en l'article 2.10 de les Normes d'Ordenació del Pla Territorial.

1. El present POUM, d'acord amb el Pla Territorial de Ponent, delimita àrees de protecció natural específiques que afecten a àmbits territorials on es produeix una activitat agrícola. Aquests espais tenen una qualificació urbanística específica, regulades a les seccions següents.
2. Segregacions No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.
3. Condicions d'ús
  - a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, el camping i les activitats i equipaments d'interès públic.
  - b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 1/2005
  - c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
  - d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.
  - e) Els horts es preserven amb la finalitat de protegir la seva explotació agrícola, no podent-se realitzar cap tipus d'edificació amb l'excepció que, es permetrà construir, almenys, casetes d'eines amb un sostre màxim de 16 m<sup>2</sup>, i amb les condicions que estableixi l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.
  - g) Tots els usos que, no obstant complir les determinacions anteriors, puguin causar danys o perjudicis al destí agrícola de les finques confrontants o de la zona o al medi ambient, no podran autoritzar-se sense que siguin adoptades les mesures correctores escaients d'acord amb la legislació específica i la normativa sobre activitats classificades.

## **SECCIÓ SEGONA. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**

**(clau NU-PT)**

#### **Art. VII. 4.7**

##### **Sòl no urbanitzable de protecció territorial (clau NU-PT)**

1. Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que pels seus valors ecològics, paisatgístics i ambientals de caràcter destacat son objecte d'una major preservació.
2. S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que sense assolir el grau de valors naturals i mediambientals que tenen els sòls de protecció especial convé diferenciar i sotmetre a una regulació més restrictiva que el sòl de protecció preventiva pels motius que s'assenyalen en aquest article.
3. En funció dels motius pels quals el sòl ha d'ésser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial, es distingeixen diferents tipus de sòl de protecció territorial:
  - a) De risc. Àrees de sòl d'extensió o significació apreciable en els plànols, on l'existència de riscos naturals o tecnològics o d'altres afectacions fan inadequat el seu aprofitament urbanístic, en tant aquests romanguin.
  - b) De vulnerabilitat. Àrees de sòl en què les actuacions d'urbanització, si s'escauen, haurien d'estar subjectes a determinades condicions per tal d'evitar efectes de contaminació de les aigües, l'aire o el sol.
  - c) D'interès paisatgístic. Àrees de sòl que sense assolir els valors naturals o agraris que tenen els sòls de protecció especial cal que quedin excloses dels processos d'urbanització, pel seu interès paisatgístic, identitari o com espais no urbanitzats d'estructuració territorial.
  - d) De potencial interès estratègic. Àrees de sòl que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir en el futur un paper estratègic en l'estructuració territorial dels assentaments, les activitats i les infraestructures i, en conseqüència, cal condicionar la seva possible transformació a un reconeixement de l'interès territorial d'aquesta.

#### **Art. VII. 4.8**

##### **Règim general**

La regulació d'aquesta zona es fonamenta en l'article 2.8 de les Normes d'Ordenació del Pla Territorial.

1. El sòl de protecció territorial restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial. L'informe ambiental del POUM adjunta un estudi d'inundabilitat més precís per delimitar convenientment que les zones no són susceptibles de patir aquest risc natural, seria possible desenvolupar-hi creixements urbans, sempre i quan l'ACA determinés la idoneïtat per a construir-hi. Així mateix, el desenvolupament dels sectors propers requereixen haver de realitzar obres per a evitar aquest risc natural. Aquest límit es definirà amb els corresponents estudis a una escala més precisa que ho demostrin, en el moment de la redacció del planejament urbanístic. En tot cas, cal tenir presents les determinacions sobre àrees inundables establertes pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el

Decret 305/2006, de 18 de juliol, de la mateixa manera que es tindrà en consideració la Disposició Transitòria Segona del mateix Reglament.

2. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), es considera preferible la seva localització en sòl de protecció preventiva, i per aquest motiu la seva autorització en sòl de protecció territorial s'haurà de justificar per la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòl de protecció preventiva.
3. El procediment que estableix l'article 1.14 de la normativa del Pla Territorial de Ponent per a fer possibles actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla serà d'aplicació obligatòria per a les actuacions d'urbanització o transformació que s'hagin de portar a terme en sòl de potencial interès estratègic, com també d'aquelles que es poguessin situar en sòl de risc on es prenguessin les mesures necessàries per a evitar-lo.
4. El sòl de protecció territorial d'interès paisatgístic no admet actuacions que comportin urbanització i es regularà pel que estableixin les Directrius de paisatge i, si escau, els plans directors urbanístics, amb el benentès que prevaldrà sempre la regulació més restrictiva.
5. Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, i sense contradir el que exposen els punts anteriors d'aquest article, serà preceptiva per qualsevol activitat la corresponent llicència municipal, i en especial pels moviments de terres que afectin als llits i a les vores dels torrents i rieres, que necessiten l'informe de l'organisme de conca. En la sol·licitud haurà de justificarse expressament la propietat de la finca i la idoneïtat de l'activitat respecte dels valors protegits. En la llicència municipal es farà constar les mesures que han d'adoptar-se per assegurar la seva protecció.
6. Es prohibeix amb caràcter general l'ús extractiu.

#### **Art. VII. 4.9**

##### **Categories**

Dins dels sòls de protecció territorial, s'estableixen tres àrees diferenciades que es protegeixen:

1. Protecció del sistema hidrològic (clau **NU-PT1**)
2. Protecció d'accents topogràfics (clau **NU-PT2**)

#### **Art. VII. 4.10**

##### **Protecció del sistema hidrogràfic (clau NU-PT1)**

###### 1. Definició

Comprèn l'àmbit proper que acompanya el sistema general regulat des del Títol IV, capítol segon, d'aquesta normativa, que correspon al conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. Aquest tipus de protecció, protegeix tot l'àmbit fluvial que abasta l'aigua, la vegetació de ribera i els sistemes naturals. D'aquesta manera es vol protegir també les comunitats vegetals i faunístiques que formen part dels cursos fluvials.

###### 2. Regulació específica

- a) Són d'aplicació l'establert en la Llei d'Aigües i en el Reglament del domini públic hidràulic (RD849/1986), Decret Legislatiu DL 1/1988, Llei 19/1991 de la Generalitat de Catalunya i atenent al que disposa l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).
- b) Zona fluvial: atenent al que disposa l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), no es permet cap ús dins la Zona fluvial (zona ocupada pel cabal de 10 anys de període de retorn), només es permet la realització de tasques de manteniment de la vegetació, per tal d'afavorir-ne un creixement equilibrat, i alhora mantenir una capacitat hidràulica mínima. Les intervencions en aquest espai hauran d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- c) Sistema hídic: atenent al que disposa l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), en el Sistema Hídic es desaconsella expressament qualsevol construcció o moviment de terres que modifiqui sensiblement el perfil natural del terreny. Els usos admesos són:
  - Ús industrial-comercial: únicament espai lliure no edificable.
  - Usos recreatius públics i privats: camps de golf, pistes esportives a l'aire lliure, zones de descans, zones de natació, reserves naturals i de caça, parcs, vedats de caça i pesca, circuits d'excursionisme o d'equitació. La implantació d'aquestes activitats recreatives no haurà de suposar, en cap cas, l'alteració significativa de les condicions naturals dels terrenys afectats.
  - Les estacions de bombament, tant d'aigües residuals com potables, sempre que els accessos es localitzin a una cota en la que no es produeixi la condició d'inundació greu per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
  - Les infraestructures canalitzades soterrades convenientment protegides davant de erosió de les avingudes, només podrien autoritzar-se de forma excepcional i prèvia justificació com a única alternativa viable.
- d) Zona inundable: Correspon a la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. Els usos permesos en la zona inundable estan previstos principalment per evitar danys importants. Les limitacions dins d'aquesta franja són les següents:
  - Les futures edificacions de caràcter comercial-industrial han de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
  - Aquestes mateixes condicions cal aplicar-les a les estacions depuradores d'aigües residuals (E.D.A.R.) de caràcter convencional i a les instal·lacions associades a estacions de tractament d'aigües potables (E.T.A.P.).
  - A la zona inundable no es permet la instal·lació d'abocadors de qualsevol tipus.
- e) D'acord amb la Disposició Transitòria Segona del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es precisa concretament l'àmbit de zona fluvial, *en cas de manca d'instrument de planificació hidràulica aprovat*. En el

cas de zones planeres en què l'avinguda de període de retorn de 10 anys i la vegetació de ribera associada assoleixin amplades superiors a 100 metres respecte del límit de la llera, la zona fluvial es fixa en 100 metres. Igualment, en el cas de zones planeres en què l'avinguda de període de retorn de 100 anys assoleixi amplades superiors a 100 metres respecte del límit de la llera, el sistema hídic no superarà aquests 100 metres.

- f) Per la resta de rius, canals, torrents, rieres i barrancs, la protecció afecta a un àmbit definit per una línia als dos costats del llit o del límit superior del barranc a una distància de 25 m, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada.
- g) En el cas que es defineixin zones de ribera amb una vegetació de ribera ben desenvolupada, la protecció lineal de 25 metres es mesurarà des del límit exterior de la vegetació de ribera protegida. Aquesta premissa també s'aplica al riu Ondara.
- h) Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100 m a banda i banda del domini públic hidràulic, en el que qualsevol tipus d'obra precisa autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- i) Es protegeixen les diverses fonts d'ús públic del terme municipal, prohibint-se el seu tancament. Les fonts d'ús col·lectiu i tradicional mantindran una protecció radial de 50 m de tot tipus d'edificació nova en sòl no urbanitzable.

#### **Art. VII. 4.11**

##### **Protecció d'accents topogràfics (clau NU-PT2)**

###### **1. Definició**

Correspon als àmbits que conformen les elevacions topogràfiques en forma de petits turons denominats "tossals", així com també els petits accents topogràfics similars. Aquestes zones amb desnivells o relleus rellevants que es troben disperses dins el municipi formant tossals, barrancs, marges importants, etc. Són objecte de protecció per ser molt característiques en un municipi amb un relleu planer. En alguns casos es troben cobertes de vegetació emfasitzant al contrast que es produeix amb els camps de conreu. Des del POUM es considera convenient mantenir aquestes zones que trenquen la uniformitat del paisatge i el naturalitzen.

###### **2. Regulació**

Per tal de preservar-los com a accents topogràfics característics del territori, no s'admet cap mena de moviment de terres ni cap construcció ni instal·lació que alteri en cap grau el seu perfil. Ocasionalment es permet l'activitat agrícola sempre que aquesta no generi modificacions que contradiguin el que s'ha dit anteriorment.

D'aquesta manera i com a limitacions es prohibeix l'edificació en aquests espais, així com també la seva destrucció i eliminació.

### **SECCIÓ TERCERA. SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL**

**(clau NU-PE)**

#### **Art. VII. 4.12**

##### **Sòl no urbanitzable de protecció especial (clau NU-PE)**

###### **1. Definició**

S'inclouen en aquesta classe aquells espais en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial –com el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) i la Xarxa Natura 2000– i aquells que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aquífers.

Concretament identifica els sòls inclosos en el PEIN núm.6 "Anglesola-Vilagrassa", que figura amb el codi ANV al mapa d'espais inclosos pel Departament de Medi Ambient i Habitatge. Inclou també, pràcticament coincidents amb el PEIN, els sòls inclosos en la Xarxa Natura 2000 com a zona d'especial protecció per a les aus (ZEPA), en la categoria d'espais de plana agrícola.

###### **2. Regulació**

La regulació d'aquesta zona es fonamenta en l'article 2.6 de les Normes d'Ordenació del Pla Territorial.

- a) Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat d de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.
- b) En el sòl de protecció especial, només es podran autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
  - Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, sempre que justificadament no es pugui optar per la reutilització d'una construcció preexistent a una distància raonable.
  - Les que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen següents del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

- Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir aquestes condicions i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es podrà autoritzar una ampliació de fins al 20% del sostre i del volum existent que no se subjecti totalment o parcial a les condicions assenyalades.
- c) En el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).
  - d) Les edificacions motivades per formes intenses d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat g. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.
  - e) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els connectors ecològics, els corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat g.
  - f) L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi haurà de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors per protegir:
    - a) *Vegetació i hàbitats de l'entorn;* b) *Fauna de l'entorn;* c) *Funcions de connectivitat biològica;* d) *Estabilitat del sòl;* e) *Funcions hidrològiques;* f) *Fragmentació del sòl;* g) *Gestió de residus i aigües residuals;* h) *Accessibilitat i necessitat de serveis;* i) *Increment de la freqüentació;* j) *Patrimoni cultural i històric;* k) *Patrimoni geològic;* l) *Zones humides;* m) *Paisatge;* n) *Qualitat atmosfèrica;* o) *Millora esperable de l'espai protegit*
  - g) Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directius urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials–, directius de paisatge o altres instruments de planificació que s'incorporin al Pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de tot allò previst en els instruments de planificació i de protecció de l'entorn natural, en els plans de recuperació d'espècies de fauna i flora, del procediment d'avaluació d'impacte ambiental i de les condicions específiques establertes per als espais de la Xarxa Natura 2000, que –òbviament– han de complir les directius de gestió de la mateixa.
  - h) En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, es mantindrà o, en el seu cas, es reposarà la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona, en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.
  - i) En els sòls de protecció especial destinats a la producció agrícola en què es produeixen concentracions parcel·làries i/o implantacions de nous regadius, es prendran mesures per a implantar i mantenir una xarxa de marges, guarets i erms no regats que han d'actuar com a factors de biodiversitat.
  - j) Mentre no s'aprovin els respectius plans especials de desenvolupament, la regulació dels espais de la xarxa Natura 2000 es regirà per la Llei 12/1985 d'espais naturals, el Pla d'espais d'interès natural (Decret 328/1992), i les directius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000 aprovades per l'acord GOV/112/2006 i incorporades com annexe a les normes urbanístiques del POUM (Annex Primer).
  - k) En els espais de la xarxa Natura 2000 també serà d'aplicació l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial de Ponent.

#### **Art. VII. 4.13**

##### **Protecció del valor paisatgístic (clau NU-PE1)**

###### **1. Definició**

És el sòl no urbanitzable, de valor agrícola, que per la seva configuració i situació conté uns valors paisatgístics que convé preservar, amb independència que també s'hagi de preservar de la incorporació a àrees urbanes. Són terrenys destinats a l'agricultura i la ramaderia.

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

En aquest tipus de sòl es permetran noves edificacions sempre que la legislació sectorial no sigui més restrictiva.

2. Regulació específica

- a) Els usos permesos són d'agrícola, el ramader, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
- b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 1/2005
- c) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament les extraccions d'àrids, els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis.
- d) Cal conservar els marges de pedra preexistents, especialment els dels camps situats en els fondals.

3. Sense perjudici de l'adopció d'una regulació més restrictiva en aquells casos en que es consideri oportú, el sòl de protecció de valor paisatgístic (clau NU-PT1) s'ha de regir per la regulació del sòl no urbanitzable de protecció especial (clau NU-PE).

## CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL PAISATGE

---

### Art. VII. 5.1

#### Normes territorials sobre el paisatge

Es refón en aquest capítol de la normativa del POUM el Títol VI de les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial de les terres de Ponent.

1. El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, és una característica essencial del territori i constitueix matèria de planejament territorial, d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

El Pla, pel fet que estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé en tot cas, de forma indirecta, en l'evolució del paisatge. Així mateix, el Pla estableix també en aquest títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.

2. Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva especial configuració natural, per l'excel·lència estètica, el valor simbòlic o la significació econòmica.

### Art. VII. 5.2

#### Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals

1. Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge rural, el Pla adopta el criteri de preservar els seus valors i gestionar la seva transformació davant els riscos d'una progressiva uniformització de l'espai.

2. Sense perjudici dels requeriments específics que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

- a) Les actuacions de transformació de sòl haurien de mantenir en termes generals l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (campes o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
- b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).
- c) Per tal de mantenir la biodiversitat i els components paisatgístics en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc i la vegetació dels marges, i afavorir la diversitat de conreus.
- d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.
- e) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les feixes, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.
- f) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgística i l'emissió del corresponent informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

4. Els departaments competents establiran programes d'ajuts i incentius per tal que l'observança de les condicions paisatgístiques que assenyala aquest article no gravin significativament l'activitat agrària.

### Art. VII. 5.3

#### Condicions generals per a les edificacions aïllades

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són alteracions potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, han d'estar subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

2. Als efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i també aquelles altres que estaran aïllades de fet, encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, per no estar aquestes edificacions compreses entre les admissibles en sòl no urbanitzable.

3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- harmonització
- mimesi / ocultació
- monumentalització

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Excepcionalment podrà optar-se per l'estratègia de monumentalització que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.

4. En defecte de regulacions específiques per a les diferents unitats de paisatge establertes per les directrius de paisatge derivades dels catàlegs, les edificacions hauran de complir les condicions que s'assenyalen a la disposició transitòria primera, sense perjudici del compliment de les normes contingudes en plans urbanístics quan siguin més restrictives o específiques.
5. Les edificacions que pel seu caràcter optin per l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades a la disposició transitòria primera, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics. L'autorització d'aquestes edificacions requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de paisatge. En defecte de valoracions de major rang, l'apreciació que l'edificació segueix una estratègia d'integració per monumentalització la farà l'ens que hagi de donar la llicència.
6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) si en el seu conjunt superen algun dels següents paràmetres:
  - Ocupació en planta: 500 m<sup>2</sup>
  - Sostre: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Alçada total: 10 m
7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.
8. Totes les anteriors condicions per a la integració paisatgística de les edificacions aïllades de nova planta són també d'aplicació en els procediments de renovació, rehabilitació o reconstrucció de les ja existents.

#### **Art. VII. 5.4**

##### **Estudis d'impacte i integració paisatgística**

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.
2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i les normatives que les desenvolupin. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen les lleis esmentades, els instruments que les desenvolupin i la disposició transitòria tercera d'aquestes normes.
3. Als efectes del que estableix l'apartat 1, a més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, els grans equipaments comercials i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admeten en sòl de protecció territorial o preventiva.
4. L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació,...
5. Quan, a criteri de l'administració que ha d'emetre l'informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.
6. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes d'ordenació territorial, les directrius del paisatge quan s'incorporin al Pla i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

#### **Art. VII. 5.5**

##### **Les edificacions agràries en el paisatge rural**

1. El Pla Territorial de les Terres de Ponent reconeix que les activitats agràries han estat constructores del paisatge rural que coneixem i que, com a bé col·lectiu, cal que es preservi el seu nivell de qualitat. Amb aquesta finalitat, el Pla estableix condicions per tal que les edificacions motivades per aquestes activitats siguin coherents amb els valors de paisatge que l'agricultura, la ramaderia i la silvicultura contribueixen a crear.
2. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions que el Pla estableix en l'article VII.5.3 per a totes les edificacions aïllades i requeriran per a ésser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, les finalitats i contingut del qual estableixen l'article VII.5.4 i es precisen en aquest article.
3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística de les edificacions agràries s'adequarà a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació, comprendrà, com a mínim:
  - Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seus emplaçament i volumetria, en el paisatge.
  - Propostes de tractament de façanes i cobertes.
  - Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, ...
  - Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.
4. Quan en funció de les característiques de les diverses àrees o unitats de paisatge s'haguessin establert condicions específiques o s'haguessin homologat prototipus per a les diverses necessitats d'edificacions agràries, l'estudi d'impacte i integració paisatgística podrà limitar-se a expressar la subjecció a les esmentades condicions o prototipus de l'edificació.
5. En defecte de determinacions específiques sobre edificacions agràries referides a àrees o unitats de paisatge, els plans d'ordenació urbanística municipal podran establir-les dins l'àmbit del municipi. En tot cas, el planejament municipal ha d'establir les pautes d'integració formal i funcional de les edificacions i usos agraris que s'hagin de produir en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans.
6. Les edificacions d'agricultura i ramaderia intenses (hivernacles, granges,...) que hagin d'ubicar-se en sòl de protecció especial incorporaran a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial d'acord amb el que assenyala l'article VII.5.2, l'abast de les quals s'adequarà a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar.

#### **Art. VII. 5.6**

##### **Catàleg i directrius del paisatge**

1. D'acord amb el que disposa la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, està en procés de tramitació i s'aprovarà un catàleg de paisatge que comprèn tot l'àmbit del Pla, el qual establirà els objectius de qualitat paisatgística i la informació paisatgística necessària per als processos d'avaluació ambiental de plans i programes, per als estudis d'impacte ambiental i per als estudis d'impacte i d'integració paisatgística. També, el catàleg de paisatge diferenciarà el territori en unitats de paisatge que són els àmbits estructuralment, funcionalment i visualment coherents sobre els quals pot recaure un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació.
2. A partir del catàleg de paisatge del territori s'incorporaran al Pla les directrius de paisatge que precisaran normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística.
3. Les directrius de paisatge inclouran les oportunes regulacions dels processos de transformació del sòl i edificació considerats en aquestes normes i podran introduir, si cal, ajustaments i variacions a les disposicions establertes inicialment pel Pla Territorial de les terres de ponent, per a adequar-les als diferents caràcters de les unitats establertes pel catàleg. La incorporació de les directrius de paisatge podrà comportar la delimitació d'àrees de sòl que no admeten cap tipus d'edificació per motius de paisatge.
4. La formalització articulada de les directrius de paisatge en el Pla determinarà, d'acord amb l'article 12 de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge.

#### **Art. VII. 5.7**

##### **Altres disposicions**

Caldrà donar compliment a les disposicions transitòries primera, segona i tercera del les Normes d'ordenació territorial del Pla Territorial de les terres de Ponent.

## TÍTOL VIII ANNEXES

### ANNEXE PRIMER. DIRECTRIUS PER A LA GESTIÓ I CONSERVACIÓ DE L'ESPAI ANGLESOA- VILAGRASSA (ZEPA ES0000321)

---

#### Art. VIII. 1.1

##### Definició

D'acord amb l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC), i d'acord amb la Directiva 79/409/CEE i la Directiva 62/43/CEE hàbitats, en l'espai Anglesola-Vilagrassa (ZEPA ES0000321) inclòs en el Sòl no urbanitzable de protecció especial, clau NU-PE, són d'aplicació les següents directrius de gestió i conservació.

#### Art. VIII. 1.2

##### Directrius generals per als espais de la plana agrícola

Es disposen deu directrius generals:

##### 1- Directrius generals

A més de les directrius generals definides pel conjunt dels espais de la xarxa Natura 2000, en els espais definits a la plana agrícola s'hi aplicaran els següents criteris:

- Els criteris establerts en el present document s'incorporaran en el *Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge* que es redactin dels espais de la xarxa.
- En el cas dels espais que ja tenen Pla especial aprovat caldrà tenir en consideració les regulacions que aquest especifica per a l'espai.
- Els objectius de conservació en els espais de plana agrícola en el marc d'aquestes Directrius de gestió seran els hàbitats inclosos a l'Annex I i les espècies incloses a l'Annex II de la Directiva 92/43, d'Hàbitats i la seva actualització de la Directiva 97/62 (anomenats d'interès comunitari) més significatius presents a l'espai. Així mateix, també ho seran totes les espècies d'aus de l'Annex I de la Directiva 79/409, d'Aus, o la seva actualització 91/244/CE. Seran els formularis oficials que es presenti a la Comissió europea en el moment en que s'aprovi la proposta d'espais a incloure a la xarxa Natura 2000 els que detallaran aquests objectius de conservació.
- Les Directrius fan una referència explícita als elements prioritaris de conservació que són aquells que són objecte d'una protecció específica en funció de la seva significació, fragilitat i grau d'amenaça a nivell de Catalunya. Aquests es troben definits al Punt II.1 i presenten unes directrius específiques al final d'aquest capítol. - La gestió i les regulacions que es realitzin en els espais de plana agrícola caldrà que garanteixi un estat de conservació favorable dels hàbitats i espècies objectius de conservació definits al punt tercer.
- Tots els projectes, plans o programes que puguin afectar de forma apreciable els espais de la XN 2000 s'han de sotmetre a una adequada avaluació de les seves repercussions en l'espai i tenint en compte els objectius de conservació definits al tercer punt. Només s'autoritzaran en el cas que s'asseguri que no causarà perjudici a la integritat de l'espai en qüestió o que demostrin la seva compatibilitat amb els valors naturals de l'espai. Malgrat causi perjudici a la integritat de l'espai, i a falta de solucions alternatives, es podran autoritzar per raons imperioses d'interès públic de primer ordre, incloses raons de naturalesa social o econòmica, prenent les mesures compensatòries que siguin necessàries per garantir la coherència global de la xarxa Natura 2000.

En el cas que en aquest espai hi hagi un hàbitat o una espècie prioritari, es podran autoritzar per raons de salut humana, seguretat pública o beneficis ambientals de primordial importància. En el cas d'altres raons imperioses d'interès públic caldrà consultar prèviament a la Comissió Europea.

- Els *Plans especials de protecció del medi natural i del paisatge* determinaran els hàbitats i les espècies de conservació prioritària en cada espai, i, si és necessari, les seves àrees crítiques de conservació. Aquests Plans han de ser aprovats pel Govern de la Generalitat de Catalunya.
- Amb caràcter general, es considera incompatible qualsevol actuació que afecti de forma apreciable els hàbitats d'interès comunitari i/o afecti negativament els hàbitats d'espècies d'interès comunitari.
- De cara a les directrius de gestió es diferencien dos grans grups d'ambients estèpics: els secans occidentals (secans de Balaguer, Alguaire, Mas de Melons-Alfés i Granja d'Escarp) i els secans orientals (secans de Bellmunt, Plans de Sió, Belianes i Anglesola). Aquesta classificació es basa en diferències en les espècies d'interès comunitari presents i les característiques

ecològiques dels espais.

- Es declararà espais de protecció especial, a l'empar de la Llei 12/85, d'espais naturals, en els sectors més rellevants de la xarxa Natura 2000.

- Es considera d'interès per part de l'Administració l'adquisició i/o l'arrendament de finques d'alt valor ecològic per la conservació dels hàbitats i les espècies d'interès comunitari als espais de la xarxa Natura 2000.
- Es promourà, en tot moment, el treball conjunt amb els col·lectius implicats en la gestió així com els Ajuntaments dels espais de la xarxa Natura 2000, per tal de definir conjuntament les accions a realitzar i aconseguir una major conscienciació respecte als valors naturals d'aquests espais. En aquest sentit caldrà promoure, a proposta de la Generalitat, dels ajuntaments o altres ens locals, o de les organitzacions territorials, sectorials o socials, la creació de consorcis, taules de treball, i d'altres sistemes de discussió i participació per a la presa de decisions, pel global de la gestió d'un espai o per aspectes concrets d'aquesta.
- L'Administració realitzarà un seguiment de l'estat de conservació dels hàbitats i les espècies d'interès comunitari.
- Es redactarà i aprovarà un Pla de conservació dels hàbitats d'interès comunitari.
- Es redactarà i aprovarà un Pla de conservació de les espècies d'interès comunitari.

## 2- Directrius per a l'agricultura i la ramaderia

La gestió agrària anirà encaminada al manteniment de les explotacions existents d'una manera compatible amb la conservació dels valors naturals de l'espai. Els criteris que hauran de regir seran els següents:

- Es promourà el manteniment de l'agricultura de secà utilitzant, quan s'escaigui, els contractes globals d'explotació i l'aplicació de mesures agroambientals com a instruments de gestió contractual entre l'Administració i els titulars de les explotacions, com a eines principals pel manteniment de la renda agrària de forma compatible amb la conservació dels valors naturals lligats a l'activitat agrària.
- Els criteris i mesures ambientals contemplats en els contractes globals d'explotació i les mesures agroambientals que promogui l'administració agrària, es definiran amb la col·laboració de la Direcció General del Medi Natural del DMAH.
- Es promourà, quan sigui convenient, una marca de qualitat local agrícola, que posi èmfasi en l'agricultura tradicional realitzada en explotacions sostenibles en espais de la xarxa Natura 2000.
- Es realitzarà un estudi científic específic encaminat a estudiar la possibilitat d'implementar un reg de suport (dotació màxima de 3.500 m<sup>3</sup>/ha/any) en cultius cerealístics de secà. Si els resultats d'aquest estudi ho avalen, s'admetrà el regadiu de suport als cultius cerealístics de secà amb una dotació màxima de 3.500 m<sup>3</sup>/ha/any, sempre que aquest regadiu sigui compatible amb la conservació dels valors naturals de l'espai, i molt especialment de les aus estèpiques. Mentrestant es podran autoritzar regs d'hivern per garantir les collites mitjanes de la zona fins el 30 % de la superfície de la ZEPA. Excepcionalment, en aquells indrets d'especial valor agrari es podrà produir un increment en percentatge en el reg d'hivern tot garantint alhora els objectius previstos en aquestes Directrius. Aquesta implementació anirà lligada a l'aplicació de mesures correctores contrastades que produeixen una millora de les poblacions d'aus estèpiques de l'espai.
- Es considera compatible la implantació de reg de suport, amb dotació màxima de 1.500 m<sup>3</sup>/ha/any, en els cultius llenyosos existents en el moment de l'aprovació de l'espai. Es podran incrementar les superfícies d'aquests cultius sempre i quan siguin compatibles amb la conservació dels valors naturals de l'espai, i molt especialment de les aus estèpiques. En aquest sentit, el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de cada espai establirà la zonificació amb els límits màxims de superfície d'aquests conreus en cada sector.
- Amb caràcter general, i llevat dels casos considerats en els apartats anteriors, les diferents modalitats de reg de suport plantejades en espais de la xarxa Natura 2000 no podran comportar canvis en les tipologies de conreus existents (herbaci de secà, llenyosos de secà, etc...).
- Els regs d'hivern històrics es podran continuar desenvolupant en les mateixes condicions.
- És incompatible el reg de transformació amb dotació total als espais de la xarxa Natura 2000 excepte en els llocs ja regats en el moment d'aprovació de l'espai. En aquests casos, es promourà l'aplicació de mesures de gestió per tal d'incrementar la seva capacitat d'acollida de les espècies d'interès comunitari menys exigents.
- Les infraestructures associades a la posada en marxa del reg de suport hauran de minimitzar l'impacte als hàbitats d'interès comunitari i a les poblacions espècies d'interès comunitari.
- La concentració parcel·lària és compatible sempre que no comporti un moviment de terres significatiu.
- Es fomentarà la recuperació i millora dels marges entre conreus.
- Es fomentarà el manteniment dels rostolls de certes àrees de distribució de les aus estèpiques, tenint en compte la creació d'una franja perimetral de seguretat contra incendis en els espais més forestats.
- Es fomentarà l'increment de guarets, erms i vegetació natural a l'espai, així com l'aplicació de criteris de gestió encaminats a la millora de l'estructura i funcionalitat dels cultius.
- Es fomentarà la presència de guarets de diferents tipologies a un mínim del 20% de l'explotació. a les àrees de distribució de les aus estèpiques.
- Es fomentarà la ramaderia extensiva de secà de forma ordenada, incentivant l'aplicació de bones pràctiques ramaderes.
- Es fomentarà l'establiment d'acords amb els ramaders per tal que la pastura sigui una eina de gestió de la vegetació i del paisatge, amb l'objectiu de millorar els hàbitats de les espècies d'interès comunitari i els hàbitats d'interès comunitari.
- En el pla especial de cada espai, i de forma conjunta amb l'administració agrària i la col·laboració del sector ramader, es podrà definir quan sigui convenient la càrrega ramadera i la zonificació més adient per compatibilitzar les explotacions ramaderes extensives i els objectius de conservació, assegurant sempre un

- correcte sanejament i identificació del ramat. També s'elaborarà un Llibre de Pastura amb tots els ramaders extensius dels espais que ordeni l'activitat en aquest sentit.
- Es promourà la restauració i creació d'abeuradors pels ramats, de manera que siguin compatibles amb l'ús per part de la fauna silvestre.
  - Es permetrà la construcció de noves granges d'acord amb l'actual legislació sectorial que les regula i el procediment actual administratiu per a la seva autorització. No obstant, sempre hauran de ser compatibles amb la conservació dels valors naturals de l'espai, molt especialment de les aus estèpiques, la qual cosa serà objecte d'avaluació en el procediment d'autorització. Aquesta avaluació haurà de tenir en compte l'impacte acumulat pel total d'explotacions a la zona.
  - La gestió de dejeccions ramaderes en espais de la xarxa Natura 2000 estarà regulada per la legislació sectorial tot i que, puntualment i de forma molt justificada, en el marc del pla especial de cada espai es podrà fer alguna regulació específica amb motiu d'una millor protecció dels valors naturals en sectors concrets. En aquest sentit, el possible increment de costos de l'explotació ramadera afectada per aquesta regulació caldrà que sigui previst i compensant pel programa d'actuacions de l'esmentat pla.
  - Es promourà l'assessorament als agricultors per l'ús de productes fitosanitaris que no afectin la fauna silvestre (categoria toxicològica de baixa toxicitat per a la fauna).
  - L'Administració facilitarà la creació i implementació del pla de gestió de residus de les explotacions ramaderes.
  - S'estudiarà la possibilitat de crear un banc de terres que pugui contribuir a la consecució dels objectius de conservació en els espais de la xarxa Natura 2000.

### 3- Directrius per a la gestió forestal

- Els usos i les activitats forestals s'han de desenvolupar amb criteris de gestió sostenible dels terrenys forestals, i de forma que sigui compatible l'aprofitament dels recursos forestals amb la conservació dels valors naturals de l'espai. - Es potenciarà la planificació forestal amb criteris de conservació del bosc i dels seus valors ecològics. En aquest sentit, en la redacció dels nous Plans de Gestió, o la revisió de les actuals, es tindran en compte aquestes consideracions i la seva ubicació dins un espai de la xarxa Natura 2000.
- Els treballs forestals hauran de tenir en compte el període de màxima sensibilitat de les diferents aus estèpiques.
  - En la redacció dels Plans de prevenció d'incendis i les mesures associades (punts d'aigua, cremes, desbrossades, tallafocs, etc.) caldrà tenir en compte la presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari i caldrà assegurar la seva no afectació per l'aprovació definitiva dels Plans. - Les autoritzacions de rompudes de terrenys forestals a la xarxa Natura 2000 hauran d'avaluar les repercussions sobre els objectius de conservació de cada espai. Cal recordar que els erms, les timonedes i les formacions arbustives estan catalogats com a terrenys forestals.
  - No s'autoritzaran rompudes de terrenys forestals que afectin hàbitats d'interès comunitari ni sectors de màxima importància per a les aus estèpiques.
  - S'evitaran les reforestacions i aforestacions arbòries en espais de la xarxa Natura 2000 que impliquin una disminució dels espais oberts, a excepció dels cursos d'aigua naturals.
  - S'afavoriran les tallades en reforestacions de baix interès ecològic en les àrees que es consideri necessari per la recuperació d'hàbitats d'interès comunitari i d'hàbitats aptes per les espècies d'interès comunitari.
  - L'obertura de nous vials es realitzarà en una època de l'any que no resulti perjudicial per a les espècies d'interès comunitari.

### 4- Directrius per a la caça i la pesca continental

- La gestió cinegètica es considera compatible en el conjunt de l'espai i s'entén com una activitat econòmica sostenible ambientalment.
- Es promourà la col·laboració activa amb el col·lectiu de caçadors i pescadors a l'hora de dur a terme les mesures proposades.
  - Es promourà l'ordenació i planificació de l'aprofitament de les espècies cinegètiques, i es fomentaran les mesures de gestió de l'hàbitat (abeuradors, refugis per a conills, sembrat de parcel·les cinegètiques, etc.) i de seguiment i control sanitari.
  - El Pla Especial promourà una planificació cinegètica amb directrius de gestió comunes per la totalitat de l'espai. Així mateix, en ell es regularà la caça menor durant la mitja veda en funció de la possible afectació a les aus estèpiques podent establir àrees on no sigui permesa aquesta activitat.
  - Per a la realització de batudes excepcionals de senglar i altres espècies de caça major entre els mesos de febrer a juny en l'espai caldrà una autorització específica prèvia dels responsables de la gestió de l'espai natural o, en el seu defecte, de la Direcció General del Medi Natural del DMAH.
  - Es promouran programes per a limitar la densitat de porc senglar i prevenir els conflictes que pugui ocasionar a les activitats econòmiques de la zona i conservar els hàbitats i les espècies d'interès comunitari que pugui afectar.
  - No es permetran les àrees privades de caça amb reglamentació especial.
  - S'admeten les repoblacions cinegètiques sempre que vagin dirigides al reforçament de les poblacions naturals i amb totes les garanties sanitàries i genètiques requerides per la normativa sectorial aplicable.
  - No es permetrà la reintroducció i alliberament d'espècies de fauna al·lòctones, a excepció del faisà (*Phasianus colchicus*) i sempre i quan aquesta espècie sigui compatible amb la conservació i protecció de les espècies d'interès comunitari presents en aquests espais.

- Es fomentará, conjuntament amb les Societats de caçadors, la creació de zones de refugi de caça en àrees d'especial interès per a les aus estèpiques.
- Totes les directrius i aspectes que incideixen sobre la pesca i la conservació dels ambients aquàtics continentals determinats a les directrius dels espais d'aigües continentals seran d'aplicabilitat al present espai.

#### **5- Directrius per a les activitats extractives**

Les activitats extractives són un activitat productiva necessària, amb un impacte significatiu sobre el medi natural que cal minimitzar mitjançant mesures preventives i correctores. Les regulacions que han de regir aquestes activitats en el marc dels espais de la xarxa Natura 2000 cal inspirar-les en el principi de la Directiva 92/43, d'Hàbitats, de prevenció i autorització quan no tenen un impacte significatiu sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de l'espai. Amb l'objectiu de fer compatible aquesta activitat econòmica amb la preservació del medi ambient es defineixen les següents directrius:

- Es permetran les activitats extractives ja autoritzades en els espais de Natura 2000.
- Durant la fase d'explotació, s'intentarà afectar la mínima superfície possible, i s'aplicaran mesures compensatòries per afavorir els hàbitats i les espècies d'interès comunitari.
- Les noves activitats extractives, i les ampliacions de les existents, evitaran causar perjudici a la integritat dels espais de la xarxa Natura 2000 tenint en compte els hàbitats i espècies que són objectius de conservació de cada espai. Malgrat causin perjudici a la integritat de l'espai, a falta de solucions alternatives, les noves activitats extractives i les ampliacions de les existents, necessàries per complir els objectius públics de primer ordre establerts pel Govern de la Generalitat, es podran autoritzar adoptant les adequades mesures preventives, correctores i compensatòries relatives als objectius de conservació de l'espai i a la coherència global de la xarxa Natura 2000.
- És incompatible l'obertura de noves activitats extractives en aquells sectors en que la seva reduïda superfície no permet una pèrdua, encara que temporal, de l'àrea ecològicament viable per a la conservació de les espècies d'aus estèpiques (sup. mínima de 3.000 ha) excepte en aquells casos en que les mesures compensatòries que s'apliquin permetin mantenir aquesta superfície mínima ecològicament viable.
- Les activitats d'extracció d'argiles i d'àrids es consideren compatibles a causa de la seva reduïda afectació temporal i superficial sens perjudici del que especifica la legislació sectorial per a la seva autorització i sempre que s'apliquin les mesures compensatòries i correctores necessàries.
- Un cop finalitzada la fase d'explotació, la restauració de la superfície afectada haurà de fer-se de manera que sigui òptima pels hàbitats i les espècies d'interès comunitari presents a l'espai protegit.
- Es fomentará la restauració i millora de les àrees afectades per activitats extractives en el passat.

#### **6- Directrius per al turisme, el lleure i la circulació rodada**

La gestió de les activitats de turisme i lleure als espais de la xarxa Natura 2000 ha d'anar encaminada a la seva realització de forma compatible amb la conservació dels valors naturals d'aquests espais així com a la seva promoció com a recurs econòmic d'aquestes àrees. Les condicions que han de regir aquestes activitats seran les següents:

- Es realitzarà una promoció turística dels valors naturals i el patrimoni cultural i arquitectònic lligats a l'agricultura tradicional de secà.
- Es promouran activitats turístiques sostenibles (agroturisme) i la comercialització de productes artesanals, amb el recolzament de la imatge d'espècies animals especialment significatives com a símbol i marca de qualitat.
- Es fomentará la iniciativa pública i privada per a les activitats de turisme i lleure relacionades amb els valors naturals i culturals de la zona.
- L'organització de pràctiques esportives, d'aventura o de lleure comercialitzades en espais de la xarxa Natura 2000 requeriran de l'autorització corresponent del DMAH.
- L'accés motoritzat a l'espai es regularà per les normes definides per als espais del PEIN de la Llei 9/1995 i el Decret 166/1998. En el marc de la redacció del Pla especial es definirà els sectors crítics i les èpoques on es regularà l'accés motoritzat a vehicles no autoritzats i visitants foranis.
- Es regularà l'organització d'activitats turístiques, esportives i de lleure amb la finalitat d'evitar les interferències amb la conservació de les aus estèpiques, tenint en compte les seves àrees distribució i els períodes de màxima sensibilitat.
- L'acampada organitzada amb caràcter temporal tan sols es permetrà dins les àrees d'acampada i quan tingui lloc en funció del que disposa la legislació vigent sobre colònies, campaments, camps de treball i rutes per a joves i requerirà informe previ dels Serveis Territorials del DMAH.
- Per a la creació i ampliació d'instal·lacions esportives (circuitos de MotoCross, camps d'aeromodelisme etc.) es tindrà en compte la no afectació de les àrees de major interès de les aus estèpiques - Es promouran campanyes d'informació i sensibilització de persones i col·lectius relacionats amb aquest tipus d'activitats.

#### **7- Directrius per a l'edificació**

Serà en el marc dels Plans Especials on es regularà l'edificació admesa a cada espai. No obstant, i a grans trets, aquest regulació seguirà les següents premisses:

- A tota la superfície dels espais de Xarxa Natura 2000 se li aplicarà el règim de sòl no urbanitzable tal com defineix el Decret 328,1992, del PEIN. En aquest sentit, queda prohibida la urbanització però no l'edificació. En cas d'haver sòls urbans classificats com a tal en el moment de l'aprovació de la proposta d'ampliació dels

- espais de la xarxa Natura 2000 per part del Govern aquests es consideraran automàticament exclosos de l'espai.
- En les àrees amb presència d'hàbitats i/o espècies d'interès comunitari, no s'admetran instal·lacions ni usos que siguin incompatibles amb la seva conservació.
  - Abans de disposar del Pla especial, l'edificació estarà regulada pel planejament urbanístic municipal i la Llei 3/1998, d'IIAA. - S'oferirà informació i criteris als municipis inclosos dins els espais de la xarxa Natura 2000 per a l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic i protecció d'espais naturals.
  - La construcció i rehabilitació d'edificis es regularà pel que determina la legislació vigent en matèria urbanística i haurà de comptar amb informe previ de compatibilitat del DMAH per a la seva autorització.
  - Es promocionarà la rehabilitació de construccions d'ús agrícola i ramader amb criteris de conservació que afavoreixin la nidificació d'aus estèpiques.

#### **8- Directrius per a l'ús de l'aigua i les infraestructures hidràuliques**

La gestió de l'ús de l'aigua ha d'anar encaminada al manteniment de les característiques actuals i a permetre la millora de la seva eficiència o la seva intensificació en el marc de la conservació dels valors naturals dels espais de la xarxa Natura 2000. Les condicions que han de regir aquesta activitat seran les següents:

- Les infraestructures hidràuliques han d'evitar causar perjudici a la integritat dels espais de la xarxa Natura 2000 tenint en compte els hàbitats i espècies que són objectius de conservació de cada espai. A falta de solucions alternatives, les infraestructures hidràuliques necessàries per complir els objectius públics de primer ordre definits en la planificació hidràulica del Govern de la Generalitat, es podran autoritzar adoptant les adequades mesures compensatòries per garantir la coherència global de la xarxa Natura 2000.
- Les infraestructures hidràuliques associades al rec agrícola hauran de ser compatibles amb la conservació de les aus estèpiques.
- En la construcció de noves infraestructures hidràuliques s'aplicaran les mesures correctores adients amb l'objectiu d'assegurar la permeabilitat de les infraestructures per la fauna silvestre.

#### **9- Directrius per a les infraestructures energètiques**

La construcció de noves infraestructures energètiques als espais de la xarxa Natura 2000 ha de fer-se de forma compatible amb la conservació dels valors naturals d'aquests espais. Fins el moment en que es redacti el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de cada espai, les condicions que les han de regir seran les següents:

- Les infraestructures energètiques han d'evitar causar perjudici a la integritat dels espais de la xarxa Natura 2000 tenint en compte els hàbitats i espècies que són objectius de conservació de cada espai. A falta de solucions alternatives, les infraestructures energètiques necessàries per complir els objectius públics de primer ordre definits en la planificació energètica del Govern de la Generalitat, es podran autoritzar adoptant les adequades mesures compensatòries per garantir la coherència global de la xarxa Natura 2000.
- En el cas concret dels parcs eòlics només es podran autoritzar, en espais de la xarxa Natura 2000, en les àrees definides en la planificació de la implantació de l'energia eòlica del Govern de la Generalitat. Aquestes àrees hauran de ser imprescindibles per assolir l'objectiu de producció de 8.800 GWh d'electricitat d'origen eòlic amb 3.500 MW de potència instal·lada perquè no tenen solucions alternatives fora de la xarxa Natura 2000.
- S'instarà al condicionament de les línies d'alta i mitja tensió ja existents a les àrees amb presència d'espècies d'aus d'interès comunitari, amb mesures correctores que disminueixin la mortalitat per electrocució i col·lisió d'espècies protegides.
- La creació de noves infraestructures de distribució de menys de 30 kV requerirà consulta prèvia al DMAH per tal de valorar si cal que siguin sotmeses al procediment d'impacte ambiental. El DMAH consultarà al departament competent en matèria d'energia sobre la necessitat de la línia abans del seu pronunciament.

#### **10- Directrius per a les infraestructures viàries**

- En el marc de la avaluació de l'impacte ambiental de les infraestructures viàries, s'analitzarà, de forma preferent, la seva repercussió sobre hàbitats i espècies d'interès comunitari i es tindrà cura en la no afectació de les àrees amb la seva presència.
- La planificació, construcció o ampliació d'infraestructures viàries (carreteres, camins, pistes forestals):
  - \* consideraran com aspecte decisiu la incidència sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari,
  - \* escolliran l'alternativa que no afecti els hàbitats o les espècies d'interès comunitari,
  - \* evitaran qualsevol possibilitat de fragmentació dels hàbitats de les espècies d'interès comunitari,
  - \* avalaran el correcte compliment del pla de seguiment per a tots aquells projectes que puguin tenir efectes adversos per a la conservació dels hàbitats i les espècies d'interès comunitari,
  - \* garantirán que les mesures correctores que s'estableixin en les actuacions o projectes sotmesos a AIA hauran d'incidir en la millora de la qualitat dels hàbitats d'interès comunitari i dels hàbitats de les espècies d'interès comunitari.
- La modificació i millora de les infraestructures viàries existents requerirà un informe favorable del DMAH en el que es defineixi les mesures correctores adients (períodes d'obres, etc.).
- En la construcció de noves infraestructures viàries s'aplicaran les mesures correctores adients amb l'objectiu d'assegurar la permeabilitat de les infraestructures per la fauna silvestre.

### Art. VIII. 1.3

#### Directrius específiques per a elements prioritaris de conservació

Els elements considerats com de conservació prioritària en aquests espais i que, per tant, han condicionat de forma més restrictiva algunes de les Directrius especificades són els següents:

##### Hàbitats

Matollars guixencs

##### Espècies

Esparver cendrós (*Circus pygargus*)

Sisó (*Tetrax tetrax*)

Terrerola rogenca (*Calandrella rufescens*)

Terrerola comú (*Calandrella brachydactyla*)

Calàndria (*Melanocorypha calandra*)

Gaig blau (*Coracias garrulus*)

Alosa becuda (*Chersophilus duponti*)

Xoriguer petit (*Falco naumanni*)

Trenca (*Lanius minor*)

Ganga (*Pterocles alchata*)

Xurra (*Pterocles orientalis*)

##### Matollars guixencs (Vegetació gipsícola ibèrica –Gypsophiletalia-)

A les àrees amb presència de matollars guixencs s'aplicaran les següents mesures:

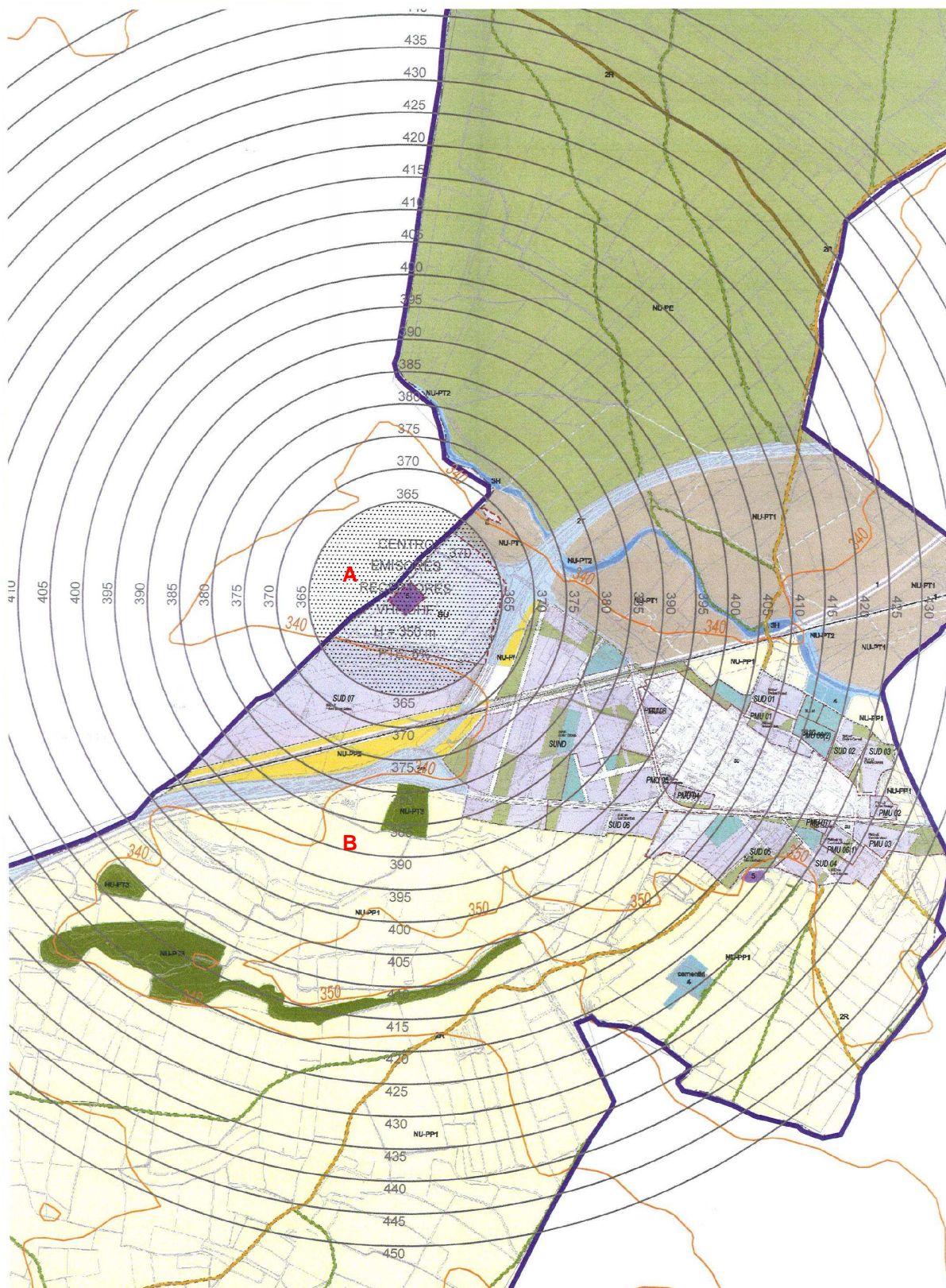
- Regulació de l'activitat ramadera extensiva, amb l'objectiu de no sobreexplotar aquest hàbitat, i no afavorir l'erosió del sòl.
- No es podrà recol·lectar font de llenya per a cremar ni altres aprofitaments.
- Prohibició de realitzar activitats esportives.

##### Aus estèpiques

A les àrees amb presència d'aquestes espècies s'aplicaran les següents mesures:

- A les àrees amb presència de xoriguer petit (*Falco naumanni*) i gaig blau (*Coracias garrulus*) es promocionarà la rehabilitació de construccions d'ús agrícola i ramader amb criteris de conservació que afavoreixin la seva nidificació.
- Les noves basses de rec es dissenyaran tenint en compte les necessitats de canyissar de l'arpella vulgar (*Circus aeruginosus*) a l'època de nidificació, i el seu disseny i construcció requerirà l'informe previ dels Serveis Territorials del DMAH.
- Es promocionarà l'aplicació de mesures correctores a les basses de rec existents per tal d'afavorir el canyissar, i així afavorir la nidificació de l'arpella vulgar (*Circus aeruginosus*).
- A les àrees amb presència d'esparver cendrós (*Circus pygargus*) s'afavorirà la naturalització de les zones no cultivades amb l'objectiu de:
  - \* incrementar la superfície de garrigues i herbassars susceptibles de ser utilitzats per aquesta espècie per nidificar,
  - \* disminuir el número de nius de l'espècie en camps de cereal.
  - \* reduir les despeses ocasionades pel salvament de nius en camps de cereal (subvencions, treball dels tècnics. etc).
  - \* plantació de pollanques a sèquies situades en àrees amb presència de trenca (*Lanius minor*) per facilitar la nidificació d'aquesta espècie.
- La tala d'arbres a sèquies situades en àrees amb presència de trenca (*Lanius minor*) requerirà un informe previ dels Serveis Territorials del DMAH.
- A les àrees amb presència de ganga (*Pterocles alchata*) i xurra (*Pterocles orientalis*) es regularà l'ús públic dels punts d'aigua naturals, i es mantindran en bon estat els abeuradors de ramats.

**ANNEXE SEGON.**  
**PLÀNOL DE SERVITUTS AERONÀUTIQUES DE LES INSTAL·LACIONS**  
**RADIOELÈCTRIQUES** (DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, MINISTERIO DE FOMENTO)



- (A) Zona de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques
- (B) Zona de limitació d'alçades de les instal·lacions radioelèctriques

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### **PRIMERA**

Els plans parcials definitivament aprovats, que resulten alterats per les noves determinacions d'aquest POUM poden prosseguir la seva execució llevat de les obres que afectin els nous elements de l'estructura viària, dels espais lliures o dels equipaments que siguin incompatibles amb l'ordenació aprovada.

### **SEGONA**

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui ni resulti incompatible.

# DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

## PRIMERA

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

## SEGONA

Els edificis, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o un sector de Pla de Millora Urbana delimitat pel Pla, queden en situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme i subjectes a les determinacions de l'article 102 de la LLU.

## TERCERA

Quant a les obres autoritzades i reimplantació d'usos en les edificacions i construccions emplaçades en sòl no urbanitzable, siguin destintades a l'habitatge o a d'altres usos, s'estarà al que s'estableix a la Disposició Transitòria onzena i dotzena de la LLU 1/2005, i a les Disposicions Addicionals Sisena, Setena i Vuitena del Reglament de la mateixa Llei.

## QUARTA

Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics de fondària edificable o d'ocupació màximes.

## CINQUENA

Podran mantenir-se les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat d'un Pla de millora urbana pel seu desenvolupament, sempre i quan no s'especifiqui el contrari a les fitxes individualitzades de cada actuació. En cap cas, però, no poden modificar-se ni ampliar-se. D'acord amb els articles 53 i 54 de la L.U. en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

## SISENA

L'Ajuntament tramitarà i aprovarà, com a complement d'aquest POUM, aquelles ordenances municipals que estimi oportunes per precisar la concreció de la normativa del POUM.

## SETENA

Caldrà donar compliment a totes les normatives sectorials referides al tractament de les aigües i per tant l'Agència Catalana de l'aigua és l'organisme competent per emetre les autoritzacions necessàries així com informar sobre totes les intervencions que afectes a qualsevol curs d'aigua. En aquest sentit prèviament a tramitar el desenvolupament de qualsevol polígon o sector caldrà aportar els estudis de simulació hidràulica del corrent de l'aigua en els diferents eixos naturals de drenatge pels cabals de període de retorn de 10, 100 i 500 anys, així com el sistema d'abastament d'aigua en funció dels recursos disponibles, l'estudi sobre el sistema de sanejament d'aigües residuals en funció de la situació actual i de les actuacions futures, incloent els sistemes contractuals a adoptar en l'execució de totes les obres de manera que és vinculant al desenvolupament dels sectors de sòl urbà i urbanitzables. Correspon a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre (CHE) atorgar autoritzacions i/o concessions.

## VUITENA

Les figures de planejament derivat provinents de les anteriors Normes Subsidiàries, que tot i no trobar-se incloses en cap figura de planejament del POUM, hagin començat a desenvolupar-se i que

tinguin fases de gestió pendents en el moment de l'aprovació definitiva, han de procedir igualment a la cessió gratuïta dels sistemes previstos, així com també, han d'assumir les despeses d'urbanització corresponents, en un termini i condicions acordades amb l'Ajuntament. En el cas que la seva urbanització sigui prioritària i la propietat encara no hagi finalitzat la gestió, l'Ajuntament podrà redactar el projecte corresponent i executar subsidiàriament les obres, a càrrec dels propietaris.