



AJUNTAMENT DE LA GRANADA

## PLA d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA GRANADA



NORMATIVA URBANÍSTICA

JULIOL 2016

(3<sup>a</sup> aprovació inicial)



*Director dels treballs*

Eduard Fenoy Palomas. *Arquitecte*

*Coordinació*

Eduardo Hernández Ordax. *Arquitecte*

Mireia Salvans Soley. *Arquitecta.*

*Planejament urbanístic*

Marta Vivet Escalé, enginyera de l'edificació

Marc Fenoy Garriga, enginyer de l'edificació

*Assessorament jurídic*

Jordi Panadès Dalmases. *Advocat urbanista*

*Diagnosi i avaluació ambiental*

Anna Puigdemont. *Ambientòleg*

Jordi Maspoch. *Ambientòleg*

Aleix Comas i Herrera. *Enginyer de camins, canals i ports*



## ÍNDIX

<b>TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL</b> .....	<b>1</b>
Article 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	1
Article 2 - Marc legal.....	1
Article 3 - Contingut i interpretació.....	1
Article 4 - Planejament territorial.....	3
Article 5 - Plans directors territorials.....	3
Article 6 - Vigència.....	3
Article 7 - Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	3
Article 8 - Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	4
Article 9 - Programa d'actuació urbanística municipal.....	6
<b>TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPÍTOL 1 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL</b> .....	<b>7</b>
Article 10 - Iniciativa i competències.....	7
Article 11 - Planejament derivat.....	7
Article 12 - Desplegament del POUM en sòl urbà.....	8
Article 13 - Desplegament del POUM en sòl urbanitzable.....	8
Article 14 - Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable.....	8
Article 15 - Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics.....	9
Article 16 - Plans de millora urbana.....	9
Article 17 - Plans parcials urbanístics.....	10
Article 18 - Plans especials urbanístics.....	12
Article 19 - Projectes d'urbanització.....	13
Article 20 - Catàleg de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de La Granada.....	14
Article 21 - Precisió de límits.....	14
<b>CAPÍTOL 2 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL</b> .....	<b>15</b>
Article 22 - Execució del planejament.....	15
Article 23 - Execució dels sistemes urbanístics.....	15
Article 24 - Polígons d'actuació urbanística.....	15
Article 25 - Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació.....	16
Article 26 - Sistemes d'actuació urbanística.....	16
Article 27 - Pla d'etapes.....	17
Article 28 - Convenis urbanístics.....	17
<b>CAPÍTOL 3 – INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE</b> .....	<b>18</b>
Article 29 - Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	18
Article 30 - Objectius relatius al Patrimoni públic del sòl i habitatge.....	18
Article 31 - Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	18
Article 32 - Els instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública.....	18
Article 33 - Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	18
Article 34 - Actuacions d'habitatge en regim protegit.....	19
Article 35 - Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície.....	19
Article 36 - Delimitació d'àrees de tanteig i retracte.....	20
Article 37 - Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.....	20
<b>CAPÍTOL 4 – INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, PREVENCIÓ INCENDIS, MEDI NATURAL I PAISATGE</b> .....	<b>21</b>
Article 38 - Instruments normatius ambientals.....	21
Article 39 - Indicadors ambientals.....	21
Article 40 - Propostes de protecció i millora de la connectivitat.....	22
Article 41 - Riscos en el planejament i en la seva execució.....	22
Article 42 - Estudis d'impacte ambiental.....	22
Article 43 - Estudis d'impacte i integració paisatgística.....	23
Article 44 - Plans de mobilitat urbana i estudi de mobilitat generada.....	23
Article 45 - Mesures per la Prevenció d'Incendis i salvaments.....	24
Article 46 - Ordenances municipals.....	26
<b>TÍTOL 3 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS</b> .....	<b>27</b>
<b>CAPÍTOL 1 – ELS PARÀMETRES D'USOS I ACTIVITATS</b> .....	<b>27</b>
Article 47 - Zonificació i usos.....	27
Article 48 - Classificació i definició dels usos.....	27

Article 49 - Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial .....	34
Article 50 - Regulació específica dels usos i les activitats.....	35
Article 51 - Situacions relatives de les activitats .....	35
Article 52 - Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats .....	36
Article 53 - Usos específics en relació amb les situacions relatives.....	36
Article 54 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient .....	38
Article 55 - Sorolls i vibracions .....	38
Article 56 - Regulació supletòria .....	39
Article 57 - Simultaneïtat d'usos .....	39
Article 58 - Mesures tècniques correctores d'activitats i de xarxes de serveis.....	40
Article 59 - Regulació de l'ús d'aparcament.....	40
<b>CAPÍTOL 2 - PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>43</b>
Article 60 - Regulació de l'edificació .....	43
Article 61 - Tipus d'ordenació de l'edificació .....	43
Article 62 - Paràmetres propis d'un edifici .....	43
Article 63 - Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.....	44
<b>SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL.....</b>	<b>44</b>
Article 64 - Parcel·la.....	44
Article 65 - Edificabilitat.....	45
Article 66 - Nombre màxim d'habitatges .....	46
Article 67 - Ocupació màxima de parcel·la .....	46
Article 68 - Volum de l'edificació .....	47
Article 69 - Planta baixa .....	48
Article 70 - Plantes soterrànies.....	48
Article 71 - Planta pis .....	48
Article 72 - Planta golfes o sotacoberta .....	48
Article 73 - Coberta .....	49
Article 74 - Instal·lacions i antenes a coberta .....	49
Article 75 - Celoberts i patis de ventilació .....	50
Article 76 - Sefareigs .....	50
Article 77 - Regulació dels aparcaments.....	50
Article 78 - Cossos sortints.....	52
Article 79 - Mitgeres .....	52
Article 80 - Elements tècnics i compostius d'un edifici .....	52
Article 81 - Energia solar tèrmica .....	53
Article 82 - Tanques publicitàries.....	53
Article 83 - Aparadors.....	53
Article 84 - Elements patrimonials .....	53
Article 85 - Àmbits generals de condicions estètiques.....	53
<b>SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL .....</b>	<b>62</b>
Article 86 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial .....	62
Article 87 - Alineació a vial .....	62
Article 88 - Alineació de façana .....	62
Article 89 - Façana mínima.....	62
Article 90 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer .....	63
Article 91 - Plantes pis.....	63
Article 92 - Planta soterrani .....	63
Article 93 - Coberta .....	63
Article 94 - Cossos sortints i elements sortints .....	64
Article 95 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	64
Article 96 - Regles sobre determinació d'alçades .....	65
Article 97 - Profunditat edificable .....	67
Article 98 - Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació .....	68
Article 99 - Tractament del pati d'illa o pati posterior de l'edificació .....	69
Article 100 - Tanques de parcel·les edificades .....	69
<b>SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....</b>	<b>69</b>
Article 101 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada .....	69
Article 102 - Sòl lliure d'edificació .....	69
Article 103 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	70
Article 104 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny .....	70
Article 105 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny .....	70
Article 106 - Separacions mínimes .....	71
Article 107 - Construccions auxiliars.....	71
Article 108 - Tanques .....	71
Article 109 - Adaptació topogràfica del terreny .....	72
<b>SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....</b>	<b>72</b>
Article 110 - Paràmetres que regulen la volumetria específica .....	72
Article 111 - Sòl lliure d'edificació .....	73

Article 112 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny .....	73
Article 113 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.....	73
Article 114 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	73
Article 115 - Separacions mínimes .....	73
Article 116 - Construccions auxiliars.....	74
Article 117 - Tanques.....	74
Article 118 - Adaptació topogràfica del terreny .....	74
Article 119 - Separació mínima entre edificacions .....	75
<b>TÍTOL 4 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS. ....</b>	<b>76</b>
Article 120 - Funció i contingut social del dret de propietat .....	76
Article 121 - Exercici del dret de propietat .....	76
Article 122 - Usos del subsòl.....	76
Article 123 - Règim urbanístic del sòl .....	77
Article 124 - Classificació del sòl.....	77
Article 125 - Qualificació del sòl.....	78
<b>TÍTOL 5 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>80</b>
Article 126 - Definició dels sistemes.....	80
Article 127 - Tipus de sistemes.....	80
Article 128 - Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals .....	81
Article 129 - Gestió i execució dels sistemes.....	81
Article 130 - Protecció dels sistemes .....	82
<b>CAPÍTOL 2 – SISTEMES DE COMUNICACIÓ .....</b>	<b>82</b>
Article 131 - Disposicions generals .....	82
Article 132 - Sistema viari (X) .....	82
Article 133 - Sistema ferroviari (F).....	85
Article 134 - Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial .....	86
<b>CAPÍTOL 3 – SISTEMA D'ESPAIS OBERTS .....</b>	<b>86</b>
Article 135 - Disposicions generals .....	86
Article 136 - Sistema d'espais lliures i zones verdes (V).....	87
<b>CAPÍTOL 4 – SISTEMA HIDRÀULIC .....</b>	<b>88</b>
Article 137 - Disposicions generals .....	88
<b>CAPÍTOL 5 – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS .....</b>	<b>89</b>
Article 138 - Disposicions generals .....	89
Article 139 - Sistema d'equipaments comunitaris (E) .....	89
Article 140 - Sistema de serveis tècnics i ambientals (T) .....	90
<b>CAPÍTOL 6 – SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC.....</b>	<b>91</b>
Article 141 - Sistema d'habitatge dotacional públic (D) .....	91
<b>TÍTOL 6 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....</b>	<b>93</b>
<b>CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>93</b>
Article 142 - Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris .....	93
Article 143 - Desenvolupament i execució en sòl urbà.....	95
Article 144 - Determinació i ordenació en el sòl urbà .....	96
Article 145 - Cessions gratuïtes en sòl urbà .....	96
<b>CAPÍTOL 2 – REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ .....</b>	<b>97</b>
Article 146 - Definició de zones .....	97
Article 147 - Nucli antic (clau 1) .....	97
Article 148 - Eixample (clau 2) .....	98
Article 149 - Illa oberta (clau 4) .....	101
Article 150 - Cases agrupades (clau 5) .....	102
Article 151 - Cases aïllades (clau 6) .....	107
Article 152 - Industrial (clau 7).....	111
<b>CAPÍTOL 3 – ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.....</b>	<b>124</b>
Article 153 - Sectors de planejament en sòl urbà. Contingut i determinacions.....	124

Article 154 - Polígons d'actuació en sòl urbà. Contingut i determinacions .....	124
<b>TÍTOL 7 – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>127</b>
<b>CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>127</b>
Article 155 - Definició i tipus .....	127
Article 156 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable .....	127
Article 157 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable .....	127
Article 158 - Gestió del sòl urbanitzable .....	128
Article 159 - Règim d'ús del sòl urbanitzable .....	128
<b>CAPÍTOL 2 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>129</b>
Article 160 - Sectors .....	129
<b>TÍTOL 8 – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>130</b>
<b>CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>130</b>
Article 161 - Definició i tipus .....	130
Article 162 - Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable .....	130
Article 163 - Objectius i regulació del sòl no urbanitzable .....	131
Article 164 - Els espais oberts del planejament territorial .....	131
Article 165 - Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable .....	132
Article 166 - Desenvolupament del POUM pel que fa al sòl no urbanitzable .....	132
Article 167 - Condicions generals de protecció del mediambient i de paisatge .....	132
Article 168 - Funció social de la propietat del sòl .....	133
Article 169 - Participació de les plusvàlues i repartiment equitatiu .....	133
Article 170 - Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions .....	133
Article 171 - Condicions de creuament per línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia .....	133
Article 172 - Normes relatives als residus .....	134
Article 173 - Prevenció de la contaminació lluminosa .....	135
Article 174 - Prevenció de la contaminació acústica .....	135
<b>CAPÍTOL 2 – ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>135</b>
Article 175 - Elements bàsics del territori del Sòl no urbanitzable .....	135
Article 176 - Camins rurals .....	135
Article 177 - Moviments de terres .....	136
Article 178 - Parcel·lacions i segregacions .....	137
Article 179 - Indivisibilitat de finques .....	137
Article 180 - Tanques .....	138
Article 181 - Murs i marges .....	139
Article 182 - Arbres i vegetació .....	139
Article 183 - Fonts, regs i basses .....	140
Article 184 - Miradors i itineraris .....	140
Article 185 - Indicadors i publicitat .....	140
Article 186 - Conreus .....	140
<b>CAPÍTOL 3 – ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>141</b>
Article 187 - Definició de zones .....	141
Article 188 - Zona agrícola especialitzada de vinya (clau 21d2) .....	141
Article 189 - Zona forestal i d'interès paisatgístic (clau 22) .....	141
Article 190 - Zona d'interès natural (clau 24) .....	142
<b>CAPÍTOL 4 – USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>143</b>
Article 191 - Disposicions generals .....	143
Article 192 - Usos admesos en el sòl no urbanitzable .....	144
Article 193 - Les activitats d'interès públic .....	147
Article 194 - Edificacions i instal·lacions d'interès públic .....	147
Article 195 - Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics .....	148
Article 196 - Activitats agrícoles i ramaderes .....	148
Article 197 - Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes .....	149
Article 198 - Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural .....	152
Article 199 - Construccions per a activitats d'explotació de recursos naturals .....	155
Article 200 - Catàleg de masies i cases rurals .....	155
Article 201 - Edificacions existents que no estan al Catàleg .....	155
Article 202 - Deures dels propietaris del sòl no urbanitzable .....	156
<b>CAPÍTOL 5 – PLANS ESPECIALS EN EL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>156</b>
Article 203 - Relació de Plans Especials en sòl no urbanitzable .....	156



<b>CAPÍTOL 6 – PROCEDIMENTS PER L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LICÈNCIES EN EL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>156</b>
Article 204 - Llicència municipal.....	156
Article 205 - Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.....	157
Article 206 - Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable .....	157
Article 207 - Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers.....	158
Article 208 - D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme .....	158
Article 209 - Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable .....	158
Article 210 - Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable.....	159
<b>TÍTOL 9 – PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL .....</b>	<b>160</b>
<b>CAPÍTOL 1 – REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL .....</b>	<b>160</b>
Article 211 - Patrimoni cultural català .....	160
Article 212 - Instruments de protecció de béns i/o reconeixement de determinats valors.....	160
Article 213 - Classificació dels béns catalogats i inventariats .....	160
Article 214 - Categories de protecció.....	160
Article 215 - Competències .....	161
Article 216 - Catàleg de béns a protegir .....	162
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>164</b>
Primera. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	164
Segona. Parcel·les fora d'ordenació .....	164
Tercera. Edificacions i activitats preexistents.....	164
Quarta. Edificacions i activitats preexistents en sòl no urbanitzable.....	164
Cinquena. Abocaments d'aigües residuals i altres residus en sòl no urbanitzable .....	165
Sisena. Procés de regularització de les telecomunicacions.....	165
<b>DISPOSICIONS DEROGATÒRIES .....</b>	<b>166</b>
Primera. Del planejament urbanístic anterior .....	166
Segona. Del planejament derivat que s'hi oposi.....	166
<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>167</b>
Primera. Referències normatives.....	167
Segona. Entrada en vigor .....	167



## TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

### **CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

---

#### **Article 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal**

---

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de La Granada és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori comprès dins del terme municipal de La Granada, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### **Article 2 - Marc legal**

---

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat prèvia autorització de la revisió del Pla General d'Ordenació fins ara vigents, i mitjançant la formulació del Pla d'ordenació d'acord amb la legislació urbanística vigent en especial els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i demés legislació sectorial vigent aplicable.

2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular de conformitat amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme així com conforme les disposicions reglamentàries urbanístiques en vigor que són aplicables, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable. Les referències que s'efectuen a la Llei d'urbanisme (LU) en aquest POUM s'entenen fetes al seu text refós aprovat pel citat Decret legislatiu i modificat per l'esmentada Llei 3/2012.

3. La normativa s'ha adequat a les disposicions vigents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (en endavant també anomenat RDLU), quines disposicions són aplicables al POUM encara que no es citin expressament.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en el present Pla general s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti en cada moment.

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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.

#### **Article 3 - Contingut i interpretació**

---

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels següents documents:

##### **MEMÒRIES:**

- Memòria descriptiva i justificativa
- Memòria social
- Informe de sostenibilitat ambiental
- Annex 1: Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Annex 2: Estudi per a la identificació de riscos geològics
- Annex 3: Mapa de capacitat acústica

##### **NORMATIVA:**

- Normes urbanístiques
- Fitxes urbanístiques

##### **PROGRAMACIÓ:**

- Agenda i Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica

##### **PLÀNOLS:**

3ª aprovació inicial

**Plànols d'informació.**

- i 1.01 Ortofotomapa - Terme municipal
- i 2.01 Base cartogràfica 1/5000 - Terme municipal
- i 2.02 Base cartogràfica 1/1000 - Nucli urbà
- i 3.01 Estructura territorial - Ortofotomapa Alt Penedès
- i 3.02 Estructura territorial - Emplaçament territorial
- i 3.03 Estructura territorial - Pla Director Urbanístic de l'Alt Penedès
- i 3.04 Estructura territorial - Usos del sòl (Alt Penedès)
- i 3.05 Estructura territorial - Àrees de risc d'incendis
- i 3.06 Estructura territorial - Pendents superiors al 20%
- i 3.07 Estructura territorial - Vies i camins rurals
- i 4.01 Planejament - NNSS '95 - Règim del sòl i Zonificació del sòl no urbanitzable
- i 4.02 Planejament - NNSS '95 - Ordenació del sòl urbà: Zonificació
- i 4.03 Planejament - Text Refós '16 - Classificació del sòl
- i 4.04 Planejament - Text Refós '16 - Ordenació del sòl urbà i urbanitzable
- i 4.05 Planejament - Text Refós '16 - Qualificacions del sòl no urbanitzable
- i 4.06 Planejament - Pla Especial de Patrimoni de La Granada
- i 4.07 Planejament - Pla Especial de Masies i Cases Rurals
- i 5.01 Teixit urbà - Zones verdes i equipaments (NNSS)
- i 5.02 Teixit urbà - Nombre de plantes de les edificacions (NNSS)
- i 5.03 Teixit urbà - Nombre de plantes de les edificacions existents
- i 5.04 Teixit urbà - Solars vacants o sense edificació
- i 6.01 Cadastre - Sòl no urbanitzable
- i 6.02 Cadastre - Sòl urbà
- i 7.01 Serveis - Xarxa de Telecomunicacions
- i 7.02 Serveis - Xarxa de Gas
- i 7.03 Serveis - Xarxa d'Aigua potable
- i 7.04 Serveis - Xarxa de Clavegueram
- i 7.05 Serveis - Xarxa Elèctrica

**Plànols d'ordenació.**

- o 1.01 Classificació del sòl: Terme municipal
- o 1.02 Classificació del sòl - Nucli urbà
- o 2.01 Qualificacions del sòl no urbanitzable
- o 3.01 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Nucli urbà
- o 3.02a Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Nucli urbà (detall A)
- o 3.02b Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Nucli urbà (detall B)
- o 3.02c Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Nucli urbà (detall C)
- o 3.02d Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Nucli urbà (detall D)
- o 3.03 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - Polígons i Sectors
- o 4.01 Ordenació del sòl urbà - Àmbits de condicions estètiques

2. Aquestes normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de La Granada i prevalen sobre els restants documents del

POUM. Per tot el que no estigui previst a les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de La Granada. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la Llei d'urbanisme, i prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.
4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalats en aquest POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:
  - Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
  - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
  - No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **Article 4 - Planejament territorial**

---

La figura de planejament territorial que afecta al municipi de la Granada és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010.

La memòria d'informació d'aquest POUM justifica la seva coherència amb el PTMB.

#### **Article 5 - Plans directors territorials**

---

La figura de plans directors territorials que afecta al municipi de la Granada és el Pla Director Territorial de l'Alt Penedès), aprovat definitivament el 22 de setembre del 2008

La memòria d'informació d'aquest POUM justifica la seva coherència amb el PDU Alt Penedès i les determinacions es recullen als plànols d'informació i1.3a i i1.3b.

#### **Article 6 - Vigència**

---

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, deixa sense efecte les Normes subsidiàries de planejament vigents i el text refós de les normes urbanístiques del planejament general, entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i del Pla d'ordenació urbanística municipal i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinidament, sens perjudici de la seva revisió.

#### **Article 7 - Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal**

---

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
  - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
  - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
  - c) En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització

executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

- d) Quan arrel de les determinacions del planejament sectorial o territorial calgui adaptar el planejament general.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 5.1.b d'aquest mateix article, i sempre que es justifiqui degudament, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de La Granada, o acordar-la a instància d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'existència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

### **Article 8 - Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i a la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents.
4. En el cas de que la modificació del pla comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, la modificació restarà subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i caldrà incloure en la documentació les especificats següents:
  - a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat cal fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
  - b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual haurà d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
  - c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.
5. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat precedent resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:
  - a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.
  - b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres

d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

6. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
7. La modificació del pla general referida a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament conforme determina l'article 94.6 de la LU ha de preveure els percentatges de cessió que corresponguin d'acord amb els articles 43.1 i 45.1 de la LU.
8. Les propostes de modificació del pla general han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. S'ha de fer en tot cas una valoració negativa sobre la proposta de modificació en els supòsits establerts a l'apartat 8 de l'article 94 de la LU.
9. La modificació haurà de contenir les determinacions i documentació que exigeix la LU i l'article 118 del RDLU. No obstant això, en el cas de modificació del POUM no són obligatòries les actuacions preparatòries que assenyalen l'apartat 1 lletres b) i c) de l'article 101 del RDLU, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.
10. En cas que la modificació proposada comporti un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 LU, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5 LU. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Si la modificació comporta un increment del sostre residencial de nova implantació en els termes indicats a l'article 9.2 d'aquestes normes, s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el percentatge allí establert respecte l'increment del sostre residencial a més, si s'escau, del percentatge exigint pel planejament pel sostre ja previst.

11. En el cas que la modificació proposada comporti l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per a cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatge de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no depassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent de seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.
12. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5 de la LU.
13. En cas que la modificació proposada tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes generals o locals, s'ha de seguir la tramitació prevista a l'article 95 de la LU i s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden

comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda. No obstant això, no cal seguir la tramitació de l'esmentat precepte quan la modificació només comporti ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

No s'entendrà com a modificació de les zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (plans parcials i plans de millora), encara que es situïn en lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre que es respectin les seves dimensions i qualitat.

14. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 95 LU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix l'article 95 LU.
15. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no requerirà la seva modificació.

### **Article 9 - Programa d'actuació urbanística municipal**

---

1. De conformitat amb el que disposa l'article 60 LU, i amb l'objecte, contingut, documentació i tramitació previstes a la LU, es podrà potestativament adoptar i en posterioritat actualitzar, modificar o revisar el Programa d'actuació urbanística municipal.



## TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

### CAPÍTOL 1 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

---

#### Article 10 - Iniciativa i competències

---

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de La Granada en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant de conformitat amb el què disposen els articles 22 i 23 de la LU, les entitats urbanístiques especials com l'Institut Català del Sòl, o quan ho prevegin els seus Estatuts, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. 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 i, concretament, en els articles 101 i 102 de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012 de Modificació de dita LLU.
3. L'Ajuntament i altres administracions, en l'exercici de les seves competències, procuraran la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística, conforme les previsions de la LU.
4. Pertoca a l'Ajuntament de La Granada, conforme es disposa a l'article 81 de la LU i sense perjudici del què disposa l'article 77.7 de la LU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:
  - a. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que afecten al terme municipal i són promoguts d'acord amb les determinacions d'aquest POUM.
  - b. Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4 in fine de la LU, sempre que no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental d'aquest POUM.
  - c. Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1 d) que afecten al terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del POUM.
  - d. Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.
5. La competència de l'Ajuntament en els supòsits vistos en l'apartat 4rt precedent s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

#### Article 11 - Planejament derivat

---

1. Amb l'objecte de desenvolupar i complementar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 70 de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012 de Modificació de dita LLU i en els termes establerts en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal seran aplicables de manera directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent, en especial conforme el que es disposa als articles indicats més amunt de la LU així com al títol quart del RDLU.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de 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 observen les determinacions i els criteris

establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre i al RD 314/2006 modificat per RD1371/2007, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

4. Els plans derivats que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques determinades a l'article 72.2 de la LU.
5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 del RDLU, i en els casos que ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació, estudis que hauran de ser sotmesos a informació pública conjuntament amb el Pla.
6. Els plans derivats hauran de incorporar les mesures ambientals i d'integració paisatgística proposades a l'ISA.
7. En el cas que es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica, el planejament derivat haurà d'incorporar els resultats d'una prospecció arqueològica de l'àmbit i tenir en compte els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.
8. Serà d'aplicació la Llei del sector ferroviari Llei 39/2003 de 17 de novembre i el seu reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre.
9. En sectors de planejament que incloguin o estiguin al costat del Sistema Ferroviari, hauran d'aportar en la seva documentació un estudi de Sorolls i vibracions redactat per un tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries per assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació dels trens, que es mantingui dintre dels nivells legalment admesos.

## **Article 12 - Desplegament del POUM en sòl urbà**

---

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà per mitjà de gestió urbanística integrada o per gestió urbanística aïllada, la gestió urbanística es durà a terme de conformitat amb el que disposa el Capítol I del títol IV de la Llei d'urbanisme i el reglament aprovat per al seu desplegament. Sense perjudici de la seva posterior possibilitat de delimitació conforme la Llei d'urbanisme, en els plànols d'ordenació s'han delimitat els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana pertinents.
2. En el sòl urbà la figura urbanística de planejament adient pel desplegament del POUM són els plans de millora urbana.
3. Serà d'aplicació la Llei del sector ferroviari (Llei 39/2003 de 17 de novembre) i el seu Reglament (aprovat per R.D. 2387/2004 de 30 de desembre)

## **Article 13 - Desplegament del POUM en sòl urbanitzable**

---

1. En sòl urbanitzable el present POUM preveu sectors de sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.
2. En el sòl urbanitzable, el present POUM s'ha de desplegar obligatòriament mitjançant Plans parcials.
3. El desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors es podrà dur a terme amb compliment de les condicions previstes a l'article 93 LU.
4. El dret de promoure la transformació del sòl urbanitzable es podrà exercir, mitjançant la presentació a l'Ajuntament del pertinent planejament de desenvolupament per a la seva tramitació i aprovació, des del moment en què adquireixi vigència el present POUM i pel que fa als àmbits que en el mateix es delimiten de conformitat amb les condicions establertes per aquest POUM. En qualsevol cas aquesta transformació s'haurà de produir amb absolut compliment de la legislació urbanística aplicable a Catalunya.
5. Serà d'aplicació la Llei del sector ferroviari (Llei 39/2003 de 17 de novembre) i el seu Reglament (aprovat per R.D. 2387/2004 de 30 de desembre)

## **Article 14 - Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable**

---

Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són aplicables de manera directa i

immediata. És aplicable el règim d'ús establert per aquesta categoria de sòl a l'article 47 LU, i els procediments previstos als articles 48, 49 i 50 LU i per la Llei 3/2012 de Modificació de dita LU, pel que fa a l'aprovació de projectes en aquesta categoria de sòl tant d'actuacions específiques d'interès públic, com per a l'aprovació de determinats projectes de noves construccions així com pel que fa a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i d'activitats d'explotació de recursos naturals. No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, la protecció dels espais fluvials, per a la millora d'àmbits rurals o per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals.

Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, la formulació del Pla especial és preceptiva quan es tracti d'execució d'obres corresponents a la infraestructura del territori, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, les infraestructures de telecomunicacions, a l'abastament d'aigua, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals sempre que la infraestructura afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl.

Serà d'aplicació la llei del sector ferroviari Llei 39/2003 de 17 de novembre i el seu reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre.

### **Article 15 - Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics**

---

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.
2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.
3. Es podran redactar plans especials per a la concreció de l'ús dels equipaments i per la seva ordenació.
4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

### **Article 16 - Plans de millora urbana**

---

1. En el sòl urbà no consolidat, definit a l'article 31 LU i per la Llei 3/2012 de Modificació de dita LU, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte, el completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) de la LU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà podran preveure operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quan a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
3. Quan el Pla de millora urbana tingui per objecte l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i a la prestació de serveis públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 LU.

4. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general en quin cas correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. A aquests efectes no hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts al POUM i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del mateix POUM; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel POUM, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.
5. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 LU i a la Llei 3/2012 de Modificació de dita LU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl, així com el contingut i documentació prevista als articles 84 a 89, 99 i 100 del RDLU, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del Pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 del RDLU. I quan de les determinacions del Pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el Pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de reallotjament.
6. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure de forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.
7. Els plans de millora urbana han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública o els règims que determini com equivalents la normativa en matèria d'habitatge, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
8. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.
9. Tanmateix els plans de millora hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
10. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els plànols d'ordenació conté la delimitació de plans de millora urbana grafiats en els plànols de zones, sistemes i sectors de planejament. D'altra banda les determinacions del Pla pel que fa a aquests plans de desenvolupament es contenen a les fitxes de cadascun d'ells que s'incorporen com a annex a la normativa.

11. El POUM delimita el Pla de Millora Urbana:

- PMU -1 La plaça major

## **Article 17 - Plans parcials urbanístics**

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte en sòl urbanitzable delimitat desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme i de la Llei

3/2012 de Modificació de dita LU, als articles 79 a 89 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums podent preveure una determinada ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives en quin darrer cas el pla pot especificar-les gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació – sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació-, estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
3. Els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluar-ne el seu cost i dividir l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, així com establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció ulterior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Conforme es determina a la LU opcionalment les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització. En el supòsit que el Pla parcial no contingui la precisió de les referides característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques, el Pla parcial no serà executiu fins que es compti amb el projecte d'urbanització aprovat que les defineixi.
4. Els plans parcials urbanístics han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública així com la reserva per a construcció d'habitatges en règim concertat, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
5. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.
6. Tanmateix els plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
7. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
8. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de planejament parcial.
9. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 de la Llei d'urbanisme i de la llei 3/2012 de modificacions del TRLU 1/2010.
10. Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin aplicables, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
11. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.
12. En ocasió de la tramitació d'un Pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de La Granada concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el cost ulterior a càrrec dels propietaris afectats.
13. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin àmbits de sòl urbanitzable no delimitat en aquesta categoria de sòl tenen per objecte desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i es promouran i tramitaran amb la denominació de plans

parcials de delimitació, i hauran de contenir a més de les determinacions dels plans parcials urbanístics una justificació específica de l'adequació de la promoció als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir la oportunitat i conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, així com una justificació de la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i concretaran els paràmetres que permetin la delimitació del sector conforme disposa l'apartat 7 de l'article 58 de la LU I de la llei 3/2012 de modificacions del TRLU 1/2010.

14. La formulació, tramitació i resolució sobre la iniciativa pel que fa al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat per mitjà de plans parcials de delimitació es subjectarà a les disposicions previstes a la LU.
15. Per la formulació dels sectors urbanitzables caldrà tenir en compte les prescripcions establertes amb el subministres de l'aigua i el sanejament que queden exposades en el article dels projectes d'urbanització que s'han de portar a terme per la correcta realització del sector.
16. El desenvolupament del present POUM mitjançant plans parcials urbanístics requerirà que aquests instruments de desenvolupament es redactin amb compliment de les disposicions, determinació, informes i documentació exigides als articles 79 a 89 del Reglament de desenvolupament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (RDLU).
17. El POUM delimita els plans parcials en sòl urbanitzable delimitat:
  - PPU-1 Camp Gran
  - PPU-2a Les Antenes.
  - PPU-2b Les Antenes- Fons Estació

I dos plans parcials de delimitació en el sòl urbanitzable no delimitat:

- PPD-1 El Castell
- PPD-2 Garxol

## **Article 18 - Plans especials urbanístics**

---

1. Els plans especials urbanístics podran ser de desenvolupament o autònoms conforme es preveu als articles 67 i 68 de la Llei d'Urbanisme.
2. A més dels plans especials de desenvolupament previstos en aquest POUM, es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament si són necessaris per assolir les finalitats següents:
  - a) La protecció del medi rural i del medi natural.
  - b) La protecció dels béns catalogats.
  - c) El desenvolupament del sistemes urbanístics de comunicacions i les seves zones de protecció, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures públics.
  - d) L'ordenació del subsòl.
  - e) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions referides als articles 47.3 i 50 de la LU.
  - f) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable.
  - g) les demés previstes a l'article 67.1 de la LU.
3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en aquest POUM han d'ajustar llurs determinacions al planejament que desenvolupen.
4. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en aquest POUM no poden substituir en cap cas el POUM en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits pel POUM; en canvi poden alterar altres determinacions i establir les limitacions d'us que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.
5. Conforme es determina als articles 68 i 69 de la LU es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o

urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics pera executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

6. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
7. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 67, 68 i 69 de la Llei d'urbanisme i de la llei 3/2012 de modificacions del TRLU 1/2010, als articles 92 a 94 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector o àmbit.
8. El POUM delimita un Pla especial en sòl no urbanitzable, el PEU-1 Cal Gustems.

## **Article 19 - Projectes d'urbanització**

---

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.
2. Aquests projectes poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
4. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 96 del RDLU, així com a les directrius establertes a l'article 97 de la mateixa disposició reglamentària.
5. Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques indicades en l'apartat segon precedent, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització. A més són els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.
6. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 98 del RDLU.
7. Els projectes d'urbanització que es desenvolupin hauran de dissenyar les infraestructures necessàries per a la instal·lació de xarxes de telecomunicacions que permetin la seva connexió amb les xarxes interiors dels edificis de nova construcció inclosos en l'àmbit d'aplicació de la llei sectorial, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació. Hauran de dissenyar-se tenint en compte l'escenari de liberalització dels serveis de telecomunicacions amb la possibilitat de l'existència de més d'un operador. I posar-se a la disposició dels operadors en condicions transparents, proporcionades i no discriminatòries.
8. Pel que fa a les xarxes d'abastament d'aigua en el projecte d'urbanització s'haurà de contractar els augments de volum necessaris a la xarxa d'ATLL i es duran a terme les infraestructures de regulació necessàries a mida que s'augmenti la demanda.
9. Respecte a les xarxes de sanejament, cal tenir en compte que en la actualitat l'EDAR del sistema de Vilafranca es troba en saturació per cabal, pel que els diferents desenvolupaments urbanístics associats al POUM que suposin un augment en la generació de cabals residuals hauran de ser objecte d'estudi per part de l'Agència Catalana d'Aigua i de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès- Garraf.

Els promotors dels planejaments derivats que es derivin del POUM hauran de posar-se en contacte amb l'Agència per tal que aquesta determini abans de l'aprovació del projecte d'urbanització, si es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector a l'EDAR de Vilafranca del Penedès, en funció del grau de saturació de la planta i de quines siguin les previsions del PSARU 2005. La connexió a la xarxa pública d'aigües residuals el promotor haurà d'assumir com a cost d'urbanització els costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures del sistema públic a utilitzar i aquesta assumpció es podrà realitzar mitjançant la figura del Conveni de sanejament, tal com preveu el PSARU 2005.

Es recorda que els nous desenvolupaments hauran de projectar-se amb xarxa de sanejament separativa. La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un sobreeixidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.

10. Es prioritzarà l'ús de materials respectuosos amb el medi ambient i l'ús de paviments porosos i filtrants.

## **Article 20 - Catàleg de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de La Granada.**

---

1. D'acord amb el que estableix l'article 75 del RDLU, aquest POUM preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, de manera que el catàleg-inventari que s'incorpora en el POUM es limita a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.

## **Article 21 - Precisió de límits**

---

1. Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics o plans especials urbanístics, d'acord amb els criteris següents:

Els ajustaments 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.

2. Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article, no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes normes.



## **CAPÍTOL 2 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

---

### **Article 22 - Execució del planejament**

---

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, correspon a l'Ajuntament i a les entitats urbanístiques especials que ostentin la condició d'administració actuant d'acord amb l'article 23 de la LU. Els particulars també hi participaran sota les diverses modalitats previstes en la mateixa LU.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada o bé per gestió urbanística aïllada. La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació previstos a la Llei d'urbanisme. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.
3. Serà possible la delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes conforme determina l'article 122 del RDLU, si ho preveu el present POUM o bé mitjançant la seva modificació

### **Article 23 - Execució dels sistemes urbanístics**

---

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 de la LU. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no sigui suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, i subrogar-se en aquest cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
3. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:
  - a) computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
  - b) s'incorporen, si s'escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
  - c) En qualsevol cas s'exclouran del còmput aquells sistemes generals que ja han estat executats i tots els sòls públics obtinguts en el si del desenvolupament urbanístic anterior al POUM.
4. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit al qual es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

### **Article 24 - Polígons d'actuació urbanística**

---

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa i els annexes que contenen les corresponents fitxes normatives dels polígons d'actuació, que preveuen determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.
2. Els propietaris de sòl comprès dins l'àmbit d'un polígon d'actuació tenen el règim de drets i deures previstos a la LU i en el present POUM.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de

beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 LU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU.

4. Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cadascun dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits referits, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles establertes a l'article 123 del RDLU.
5. Pel fet que són uns àmbits d'actuació sense transformació del teixit urbà, però si amb major aprofitament per consolidar, una vegada aprovada la reparcel·lació econòmica, es poden concedir llicències per assolir els drets que li atorga el planejament, previ pagament de la quota econòmica corresponent, d'acord amb el que determinen els punts 3 i 4 de la Disposició Final segona del LU.
6. D'acord amb el que disposa l'article 118.2 de la LU, els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus, d'acord amb la concreció reglamentària que s'efectui dels supòsits de discontinuïtat.
7. El Pla d'ordenació delimita un total de quinze polígons d'actuació urbanística, dels quals 10 són actuacions de transformació urbana i, els 7 restants es corresponen amb actuacions aïllades sobre sòls urbans. Aquests últims estan subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat i/o executar o completar les obres d'urbanització per adquirir la condició de solars, (aquest polígons no estan sotmesos a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, no entenent-se com a actuacions de transformació urbana, segons disposició addicional segona DL 1/2012).

## **Article 25 - Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació**

---

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió dels límits és superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclou una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 119 de la Llei d'urbanisme.

## **Article 26 - Sistemes d'actuació urbanística**

---

1. L'execució o gestió del planejament es desenvolupa mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 LU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
2. Aquest POUM defineix en el seu annex de fitxes normatives el sistema d'actuació per a l'execució dels polígons d'actuació dels plans de millora i els altres plans derivats que aquest Pla delimita.
3. La modificació o substitució dels sistemes d'actuació i de la modalitat previstos en aquest POUM o en el planejament derivat que el desenvolupi requerirà la seva justificació i es tramitarà conforme al procediment establert a l'article 119 de la LU, així com conforme es determina a l'article 129 del RDLU.
4. Aquells casos que aquest Pla no prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració

de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 de la Llei d'urbanisme.

5. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
6. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats al Pla general o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o el planejament derivat, així com la resta de deures del planejament com són les reserves d'habitatge protegit o la cessió dels sòls d'aprofitament preceptius.

### **Article 27 - Pla d'etapes**

---

1. Els plans urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que inclogui la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les exigències de l'article 83 del RDLU.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

### **Article 28 - Convenis urbanístics**

---

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 135 a 138 LU, 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, carregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts reguin convenient.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
4. Els convenis urbanístics que tinguin per objecte l'alteració de qualsevol instrument d'ordenació o planejament requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 119 LU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
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 que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment, caldrà garantir que puguin ser objecte de consulta pública i se n'haurà de facilitar còpies a qui les sol·liciti. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb l'article 112 del RDLU és procedent subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública per al termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

## **CAPÍTOL 3 – INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**

---

### **Article 29 - Patrimoni públic de sòl i habitatge**

---

Tal i com estableix l'article 160 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions del TRLU, el patrimoni públic de sòl i d'habitatge està constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar-se a les finalitats següents:

- a. Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b. Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c. Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d. Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

### **Article 30 - Objectius relatius al Patrimoni públic del sòl i habitatge**

---

1. Amb els objectius definits en l'article 160.5 del TRLU, l'Ajuntament formarà el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La construcció del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a allò que determina la normativa urbanística vigent.
3. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 de la LU.
4. Per tal de dur a terme les actuacions vinculades a les finalitats segons l'article 160.5 de la LU, es poden lliurar els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i habitatge com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
5. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i habitatge.

### **Article 31 - Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit**

---

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges d'iniciativa privada en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

### **Article 32 - Els instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública**

---

L'obtenció de sòl per a l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors delimitats pel Pla.
- La gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut com a cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent, en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials delimitats pel POUM.

### **Article 33 - Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.**

---

1. El POUM, conforme determina l'article 57 de la Llei d'urbanisme, efectua la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública suficient per al compliment dels objectius definits a la memòria social, reservant el mínim, del 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, del qual com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim

especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el Pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 70.2a de la Llei d'urbanisme. Caldrà excloure del còmput les plantes baixes en que no s'admet habitatge. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons i el sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

El sostre dels polígons que prevegi una densitat i tipologia edificatòria que no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits computa en el càlcul a què es refereix l'apartat anterior, llevat d'aquell corresponent als sectors o polígons concrets respecte als quals l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva autoritzi expressament que s'exclouï del còmput, d'acord amb l'article 57.3 de la LU i 66 del RDLU.

### **Article 34 - Actuacions d'habitatge en regim protegit**

---

1. Dins de les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme per l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

### **Article 35 - Cessió i alienació de terrenys. Dret de superfície**

---

1. La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al Patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'hauran d'ajustar a les prescripcions dels articles 165 i següents del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU.
2. L'Ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície de que siguin propietaris per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials. D'acord amb l'article 171 del TRLU i de la Llei 3/2012, en el cas que els terrenys integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU.
3. L'Ajuntament pot decidir a quina finalitat concreta del patrimoni públic de sòl i habitatge vol destinar el producte obtingut de la venda dels béns corresponents a les cessions de sòl amb aprofitament, a excepció que aquests sòls tinguin la qualificació d'habitatge protegit en àmbits residencials.

### **Article 36 - Delimitació d'àrees de tanteig i retracte**

---

1. L'ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, bé a través del planejament derivat, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes als articles 172 a 174 de la LU.
2. En la delimitació de les àrees a les quals es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, d'acord amb el que estableix l'article 160.5 d) de la Llei d'urbanisme.
3. El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tanteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 6 anys, comptat a partir de la data d'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic que les delimiti.

### **Article 37 - Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar**

---

Les determinacions incloses en el programa d'actuació urbanística municipal o en el pla d'ordenació urbanística municipal (agenda) suposen l'obligatorietat de desenvolupar el planejament, urbanitzar i edificar, en els terminis previstos.

En cas d'incompliment no justificat d'aquests terminis l'Ajuntament podrà crear un registre de solars sense edificar, d'acord amb l'article 177 i següents del TRLU

La inscripció en el registre de solars sense edificar comporta la iniciació de les mesures establertes a l'article 179 del TRLU, d'acord amb els procediments definits als articles 233 i següents del RLU.

## **CAPÍTOL 4 – INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, PREVENCIÓ INCENDIS, MEDI NATURAL I PAISATGE**

---

### **Article 38 - Instruments normatius ambientals**

---

1. Respecte a les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis en l'article 93 d'aquestes normes s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar.
2. També seran d'aplicació pel planejament derivat tots aquells criteris d'ordenació i integració paisatgística descrits a les fitxes d'ordenació dels diferents sectors delimitats pel POUM i les mesures descrites a l'ISA que acompanya el POUM.
3. Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es recorda que caldrà preveure, per mitja d'ordenances específiques, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'article 49 del Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
4. Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, i Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció. En el supòsit de que es vulgui ubicar una planta de valorització de residus de la construcció caldrà donar compliment als requeriments de gestió de residus de la construcció a Catalunya durant el període 2007-2012 pel que fa al número d'instal·lacions necessàries, tal i com defineix el Programa de Gestió de Residus de la Construcció (PROGROC).
5. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sol, cal que s'ajusti al compliment del Real decreto 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sol i els criteris i estàndards per a la declaració de sols contaminats.
6. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real decreto 396/2006, de 3 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

### **Article 39 - Indicadors ambientals**

---

1. La relació i anàlisi dels indicadors ambientals del POUM estan continguts a l'avaluació ambiental del POUM. Els indicadors definits són:
  - Superfície de sòl de protecció especial de la vinya afectada per la urbanització.
  - Nombre d'habitatges/ha de sòl urbà o urbanitzable.
  - Percentatge d'habitatges principals del municipi (%).
  - Superfície de sòl no urbanitzable de protecció ambiental (Ha protegides / superfície municipal).
  - Estat ecològic dels cursos fluvials (ECOSTRIMED).
  - Superfície de terrenys situats en zones de risc, afectada per l'edificació o la urbanització.
  - Consum d'aigua d'abastament previst (litres/habitant i dia).
  - Volum d'aigua (residual i de pluja) reutilitzada.
  - Persones exposades a nivells sonors superiors a 65 dB diürns i 55 dB nocturns.
  - Tones de CO<sub>2</sub> equivalent generades.

2. Per tal de permetre el seguiment del POUM, aquests indicadors s'hauran d'avaluar periòdicament a criteri dels tècnics de l'Ajuntament.

#### **Article 40 - Propostes de protecció i millora de la connectivitat**

---

1. Caldrà millorar la funcionalitat connectora dels passos per sota d'infraestructures o sistemes urbans, principalment els vinculats a cursos fluvials, l'artificialitat dels quals dificulta el pas a certes espècies de fauna, incidint sobre tot en la naturalització del seu substrat.
2. Caldrà afavorir el manteniment de l'estructura actual de la matriu agrícola (diversitat de conreus, marges, vores de camps i camins,...), per tal de preservar la biodiversitat, els beneficis ambientals i la qualitat paisatgística.
3. Caldrà permeabilitzar adequadament les noves infraestructures previstes per tal de mantenir els actuals fluxos de fauna, vinculats especialment a la xarxa hidrològica.

#### **Article 41 - Riscos en el planejament i en la seva execució**

---

1. Les zones de risc són aquelles que per causes naturals poden ocasionar perill per a l'ús i l'activitat que s'hi desenvolupa. Abans de l'autorització de qualsevol activitat sobre el terreny s'han de tenir en compte tots els possibles riscos i, en cas d'estar afectat, s'haurà de fer un estudi detallat que avaluï el grau de perillositat i determini les mesures que cal aplicar, en cada cas. Els riscos potencials a considerar són: la inundabilitat, el geològic i l'incendi.
2. El risc d'inundabilitat ha de tenir en compte els tres períodes d'avingudes de retorn de l'aigua que fixa la llei sectorial.
3. Tot i així, en cas que s'observi risc d'inundabilitat no contemplat en aquestes normes serà preceptiu recaptar el corresponent informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) previ a l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació, així com en el desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística o plans de millora urbana.
4. En el cas d'haver de redactar algun estudi d'inundabilitat en algun dels sectors de planejament derivat, es seguiran els criteris de la publicació "Recomanacions Tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'ACA.
5. Pel que fa als riscos geològics, en el cas que s'observi risc de perillositat geològica no contemplat en aquestes normes, serà preceptiu l'informe corresponent previ a qualsevol llicència d'edificació.
6. Pel que fa al risc d'incendi, serà necessari tenir present els requeriments normatius referits a les mesures de prevenció d'incendi d'acord amb la legislació sectorial corresponent, i demanar el preceptiu informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament. En el cas que s'observi possible risc d'incendi no contemplat en aquestes normes serà preceptiu l'informe corresponent previ a qualsevol llicència d'edificació.

Es tindrà en compte en el desenvolupament d'aquest POUM, tot allò que es contempla en el CTE, db SI 5 , a més de la normativa i disposicions complementaries.

En la configuració o definició de les futures naus, es tindrà en compte la seva compatibilitat amb el que disposa el Reial Decret 2267/2004 "Reglament de Seguretat contra incendis en establiments industrials" (RSCIEI).

#### **Article 42 - Estudis d'impacte ambiental**

---

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat, plans i programes per als quals així ho exigeixi la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen.
2. En tot cas, d'acord amb la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un Estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100ha).
3. És preceptiu, d'acord amb la legislació sectorial vigent en matèria d'aigües, la presentació d'un anàlisi dels efectes ambientals en aquelles situacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.



4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

### **Article 43 - Estudis d'impacte i integració paisatgística**

---

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (DECRET 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge), l'Estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.
2. En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) en els supòsits que estableix en l'esmentat Decret 343/2006.
3. El contingut de l'EIIP és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar 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, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.
4. En tot cas, l'EIIP ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents, com indiquen les directrius del paisatge del PTMB:
  - Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
  - Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
  - Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
  - Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.
  - Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística per l'organisme competent.
5. L'Ajuntament podrà exigir la redacció d'un EIIP per avaluar la conveniència de concessió d'una llicència urbanística susceptible d'incomplir els principis de sostenibilitat ambiental definits pel TRLU i documentació ambiental del POUM. L'autorització de la llicència, projecte o pla es podrà vincular a l'informe positiu de l'organisme corresponent.

### **Article 44 - Plans de mobilitat urbana i estudi de mobilitat generada**

---

1. Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació prevista pel POUM, s'hauran d'incorporar els Estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 244/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG).
2. El planejament derivat que desenvolupi les determinacions del POUM (siguin plans parcials, plans de millora urbana, plans d'actuació i plans especials) podran requerir d'un estudi específic d'avaluació de la mobilitat generada en el cas que els serveis tècnics de l'Ajuntament ho consideri convenient i així ho justifiquin davant l'entitat promotora corresponent, com a condició prèvia a la seva aprovació definitiva.
3. Aquests Estudis d'avaluació de la mobilitat, seran de major concreció i detall, ja que tenen un àmbit més reduït i concret que l'EAMG del POUM, hauran d'analitzar, entre altres aspectes que s'indiquin des dels serveis tècnics municipals, el dimensionat i la ubicació dels aparcaments tenint en compte no només l'accessibilitat a les zones urbanes sinó també els fluxos que es generen a l'entorn del sòl no urbanitzable.

## **Article 45 - Mesures per la Prevenció d'Incendis i salvaments.**

Per tal de definir els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir els requeriments normatius següents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi.

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995. de 7 de marc. pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.

- L'article 8.1 del Decret 123/2005. de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.

- Pera usos no industrials, la Secció 4 del Document Basic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006. de 17 de marc. pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

- L'article 179 de la Llei 2/2014. del 27 de gener. de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.

- La instrucció Tècnica Complementaria SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

En concret, cal ampliar la xarxa d'hidrants d'incendi existent en el sol urbà consolidat per garantir que es disposa d'una xarxa d'hidrants d'incendi que garanteixi la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1000 l/min. Aquests hidrants han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana dels edificis a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.

Cal garantir que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat dels sectors que defineix el planejament general en sol urbà consolidat incloguin la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics segons les condicions establertes a la instrucció Tècnica Complementaria SP120.

Finalment, les figures de planejament derivat que desenvolupin el sòl urbanitzable caldrà que incloguin la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics segons les condicions establertes a la instrucció Tècnica Complementaria SP120.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Basic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de marc. pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per a bombers, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limitrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex 11 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials. aprovat pel Reial Decret 2267/2004. de 3 de desembre, estableix

que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex 11, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

En general, els vials de circulació han de complir amb les condicions especificades a la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006. Si es tracta de zones d'ús industrial, les condicions seran les especificades al Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004. Les figures de planejament derivat que desenvolupin el sòl urbanitzable caldrà que incloguin la previsió de disposar dels vials conforme a aquests paràmetres.

Cal senyalitzar els vials que acabin en cul-de-sac convenientment. Els que tinguin una profunditat major de 20 metres hauran de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles de bombers, conforme a l'instrucció Tècnica Complementària SP 113. Els vials existents en sòl urbà consolidat que no puguin disposar d'aquest espai de maniobra suficient, i tinguin una profunditat menor de 100 metres, hauran de disposar d'un hidrant just al seu accés i senyalitzar aquesta circumstància.

Pel que fa als vials existents que el planejament general preveu en continuïtat amb la trama urbana prevista en els sectors de planejament pendents de planejament derivat i/o urbanització, cal garantir que fins que no es desenvolupin aquests sectors els vials existents que tinguin una profunditat major de 20 metres hauran de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles de bombers, conforme a l'instrucció Tècnica Complementària SP 113.

Pel cas concret de la zona qualificada com a nucli antic (clau 1), caldrà preveure la disponibilitat d'hidrants en els vials de circumval·lació al nucli antic, de forma que hi puguin accedir els vehicles de bombers i tot edifici de l'interior del nucli antic resti a menys de 100 metres d'aquest punt d'emplaçament dels vehicles de bombers.

#### c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix en:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.
- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex 11 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys

vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.

Si existeixen zones forestals properes a la trama urbana, a edificacions i/o instal·lacions caldrà garantir la disponibilitat i manteniment de la franja de protecció respecte de la forest en funció de les necessitats normatives indicades.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge.

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex 11 del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Pels sectors que el planejament general qualifica per a usos industrials i d'emmagatzematge, cal que el planejament derivat defineixi en les normes urbanístiques (paràmetres urbanístics, usos) les ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitat industrial atenent a la tipologia de l'establiment i el nivell de risc intrínsec dels sectors, segons l'apartat 1 de l'Annex 11 del RSCIEI.

## **Article 46 - Ordenances municipals**

---

1. L'Ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances ambientals i de paisatge i Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal, per regular aspectes que no són objecte de les normes urbanístiques d'aquest POUM, a les quals s'han d'ajustar sense contradir-ne ni alterar-ne les seves determinacions.
2. A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament podrà aprovar o adaptar, com a complement del POUM, entre d'altres, les ordenances i instruments següents:
  - Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
  - Ordenança municipal de protecció mediambiental.
  - Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats.
  - Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
  - Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
  - Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
  - Ordenança municipal sobre aparcaments.
  - Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
  - Ordenança municipal per l'estalvi del consum d'aigua.
  - Ordenança reguladora de runes i moviments de terra.
  - Ordenança reguladora de materials i residus.

## TÍTOL 3 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL 1 – ELS PARÀMETRES D'USOS I ACTIVITATS

---

#### **Article 47 - Zonificació i usos**

---

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

#### **Article 48 - Classificació i definició dels usos**

---

S'entén per ús d'un determinat àmbit el destí que té com a suport per al desenvolupament d'activitats concretes. L'ús és un atribut del territori o de l'edificació, diferent conceptualment de les activitats concretes en que es manifesta el seu exercici.

S'entén per activitat tot conjunt unitari d'accions que es realitzen en un determinat àmbit especial, materialitzant l'ús del territori.

El present Pla distingeix i defineix els usos següents:

##### **1. Us residencial:**

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges, així com els espais directament vinculats com són jardins privats, garatges...

##### 1.1. Unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a un habitatge inclòs el garatge propi, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o adossat, amb accés independent o exclusiu.

##### 1.2. Bifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, inclòs el garatge propi, en edifici aïllat o adossat que conté dos habitatges amb accés independent.

##### 1.3. Plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

##### 1.4. Dotacional

Es defineix com a aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns, de titularitat pública i destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

##### 1.5. Habitatge rural

És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

##### 1.6. Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuant els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones com són els albergs, cases de colònies, residències d'estudiants, residencial de comunitats, residències de gent gran (sempre que no s'adaptin als usos sanitari-assistencials), refugis, centres de culte, ...

##### **2. Usos comercials:**

Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials definits al Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials que entén per establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions, o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tan si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es dugin a

terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

#### 1.1. Classificació per raó de la superfície de venda:

##### a. Ús de petits establiments comercials (PEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Es diferencien dos subtipus de PEC, aquesta distinció en subtipus permet limitar la mida dels locals comercials que es poden situar als diferents barris:

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior o igual a 120 metres quadrats
- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda superior a 120 metres quadrats i inferior a 800 metres quadrats.

##### b. Ús de mitjans establiments comercials (MEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1300 metres quadrats.

##### c. Ús de grans establiments comercials (GEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1300 i inferior a 2500 metres quadrats.

##### d. Ús de grans establiments comercials territorials (GECT)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2500 metres quadrats.

Els usos comercials MEC i GEC s'hauran de situar dins la trama urbana consolidada (TUC), hauran de tenir l'accés en un vial d'amplada no inferior a 15 metres i hauran d'ubicar dins la parcel·la els aparcaments propis de l'activitat.

#### 1.2. Classificació per raó de la singularitat de l'establiment:

##### a. Establiments comercials singulars (ECS)

Comprenen els establiments que presenten una sèrie de particularitats, entre altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, els centres de jardineria i vivers, i venda de pirotècnia.

##### b. Establiments comercials no singulars (ECNS)

Comprèn la resta d'establiments.

### 3. Ús terciari:

Comprèn les activitats de tipus serveis.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

#### 3.1. Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials, professionals o similars, tots ells de caràcter privat, i efectuats en oficines o establiments oberts al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, els despatxos professionals o similars, els serveis personals de perruqueria i els locutoris.

### 3.2. Restauració

Comprèn els locals i establiments que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen, com ara els restaurants, bars, restaurant-bar o similars.

## 4. Usos industrials:

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'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 i processos tècnics utilitzats.

En qualsevol cas la gestió de residus haurà d'efectuar-se conforme el Decret 201/1994, de 3 d'agost, regulador dels enderroc i altres residus, conforme la Llei 6/1993, de residus, i aquesta activitat correspon a un gestor autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya.

### 4.1. Indústries o activitats d'emmagatzematge integrades:

- a. Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials. (Queden excloses 12-19-a i 12-19-b LIIA).
- b. Aquestes activitats han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen tallers o petites indústries o altres activitats que procedeixen de gasos, pols, olors i no facin sorolls, vibracions que puguin ser causa de molèsties al veïnat. (Queden excloses explícitament 12-19-a i 12-19-b LIIA).

### 4.2. Indústria / magatzem urbana

Comprèn aquelles indústries / magatzems que essent compatibles amb l'habitatge ja que no produeixen efectes molestos, nocius, perillousos, greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuitat amb aquest. (Queden excloses explícitament 12-19-a i 12-19-b LIIA).

### 4.3. Indústria / magatzem agrupada

Comprèn indústries / magatzems no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos, nocius, perillousos, greus sobre l'entorn. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

### 4.4. Indústria / magatzem aïllat

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a aquestes.

Per tal d'imposar les mesures correctores es mantindran les situacions relatives proposades, és a dir, de la 0-9 incloses.

### 4.5. Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

Condicions de reserva d'una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.

### 4.6. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, pneumàtics i neteja de cotxes.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

#### 4.7. Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c) Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

La Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, permet que a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari, a la benzinera.

#### 4.8. Subministrament de combustibles

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, que no disposin de la totalitat d'elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells per al subministrament de benzina i gasoil.

### 5. Usos recreatius:

Són usos recreatius aquells que es concreten en la realització d'activitats de lleure. Es classifiquen en les següents categories en funció del grau de transformació del territori necessari per al seu exercici:

#### 5.1. Usos de lleure en espais no adaptats

Comprèn activitats que es desenvolupen de forma temporal sobre àmbits territorials el destí principal dels quals és un altre (normalment un propi de sòl rústec) amb el qual són compatibles. Aquestes activitats es classifiquen de la següent manera:

- lleure elemental: comprèn les activitats per a l'exercici de les quals no s'utilitzen animals, mitjans, accessoris o qualsevol equip complementari i es realitzen individualment o en petits grups. S'inclouen entre altres el senderisme i el passeig, el repòs, el bany, passar la nit al ras sense tenda de campanya...
- lleure amb equip lleuger: comprèn les activitats per a l'exercici de les quals s'utilitzen animals, mitjans, accessoris o qualsevol equip complementari, sempre de tipus lleuger i no motoritzat.
- lleure amb vehicles de motor: comprèn les activitats esportives o de lleure, realitzades individualment o en petits grups i sense assistència de públic no participant, per a l'exercici de les quals s'utilitzen vehicles motoritzats.
- lleure en espais no adaptats amb assistència de públic: comprèn qualsevol de les activitats incloses en algun dels nivells anteriors quan s'exerceixen de forma organitzada com a espectacle públic. L'exercici d'aquest nivell d'usos implica necessàriament l'admissibilitat del nivell d'activitat corresponent sense públic.

#### 5.2. Usos de lleure en espais adaptats

Comprèn activitats que es desenvolupen en àrees que, malgrat haver estat preparades per acollir permanentment o habitualment el seu exercici es mantenen relativament poc transformades respecte de l'entorn natural. En aquesta categoria s'inclouen, entre d'altres, les hipiques, les instal·lacions per a practiques esportives a l'aire lliure -amb mínims requeriments urbanitzadors o edificats (petits camps de golf, tir al plat, tir amb arc)-, àrees d'acampada (no càmpings)...

Les intervencions de transformació que, amb caràcter general, són admissibles com a pròpies de l'exercici d'aquest ús (per a l'adaptació dels espais en que han de realitzar-se les activitats) són les següents:



- Aquelles sobre la flora i la fauna estrictament necessàries per a l'exercici de les activitats previstes, excepte l'eliminació d'espècies protegides i la tala d'exemplars arboris, llevat que es vinculin a usos forestals permesos.
- Les d'explanació i abancament, sempre que no es produeixin desnivells respecte a les rasants naturals del terreny, i que siguin amb materials tradicionals i/o compatibles amb el caràcter rústic de l'entorn, i no cobreixin més del 10% de la superfície destinada a l'ús recreatiu, amb un màxim de 5.000 m<sup>2</sup>.
- Les de manteniment d'instal·lacions, edificis o infraestructures existents; limitades en el seu abast, intensitat i característiques de les obres als requisits estrictament necessaris per a l'exercici de les activitats previstes en aquest nivell d'ús.
- Les d'instal·lació de les infraestructures estrictament necessàries per al servei de les activitats recreatives pròpies, col·locant-les de la forma menys impactant, especialment en la seva aparença (preferentment soterrades).
- La col·locació d'elements lleugers, fàcilment desmuntables, destinats a ser utilitzats en l'exercici de les activitats pròpies, tals com bancs i taules, barbacoes...
- Obres d'edificació la finalitat de les quals sigui la dotació d'espai construït per a activitats pròpies de l'ús o de servei al mateix, sempre que la superfície edificada final (incloent la preexistent) no excedeixi una planta sobre el terreny natural, no superi el 2% de l'extensió total del recinte amb destí recreatiu i es disposi en volums aïllats. Les característiques i aparença de qualsevol edificació seran les adequades a llur inserció en un entorn rústic.

### 5.3. Els usos de lleure en espais edificats

Comprèn els serveis i locals 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.

Comprèn els locals, bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, cafès teatres, cafès concerts, i les activitats de joc i atraccions com ara jocs d'atzar, jocs recreatius, atraccions recreatives, bingos o similars.

## 6. Ús d'establiments d'allotjament turístic:

Tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada.

Cal acomplir la reserva de places d'aparcament segons normativa sectorial vigent.

Caldrà complir amb la normativa turística vigent, en concret, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

### 6.1. Establiments hotelers:

Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen.

#### 6.1.1 Grups d'hotels

Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents: Hotels, Hotels apartament

#### 6.1.2 Grup d'hostals o pensions

Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

### 6.2. Apartaments turístics:

Els apartaments turístics són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a

establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

### 6.3. Càmpings

Els càmpings són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.

### 6.4. Establiments de turisme rural

Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.

## 7. Usos 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.

### 7.1. Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.

### 7.2. Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

### 7.3. Sanitari i assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de la tercera edat, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

### 7.4. Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

### 7.5. Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions civiques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

### 7.6. Religios

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

7.7. Funerari

Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a cementiri i tanatori.

7.8. De transport

Comprèn aquelles activitats destinades a estacions d'autobús i aparcaments.

7.9. Ambientals

Comprèn aquelles activitats destinades a parcs d'energies alternatives, horts municipals, deixalleries i altres.

7.10. Proveïment

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

7.11. Defensa, seguretat i manteniment

Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a casernes, presons, parcs de bombers, centres d'emergència....

**8. Usos d'infraestructures:**

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

8.1. Ús serveis tècnics

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

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

8.2. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

8.2.1. Viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

8.2.2. Ferroviari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa ferroviària.

8.2.3. Aeroportuari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa de transport aeri.

**9. Usos agroramaders:**

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

D'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, els petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Sens perjudici de la valoració de la direcció general competent en matèria d'urbanisme respecte si la implantació o admissió de "*construccions destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i/o forestals o, en general, rústiques*" en sol no urbanitzable s'adequa al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la L1ei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la L1ei d'urbanisme i, finalment, a la L1ei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la L1ei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 esmentat.

9.1. Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de

caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola. El Pla considera que aquest tipus d'activitats efectuen des de la vessant paisatgística i ecològica una funció ecològica i paisatgística en el sòl no urbanitzable.

#### 9.2. Ramader

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

#### 9.3. Forestal

Comprèn l'ús destinat a manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'hi inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

### 10. Usos extractius:

Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. No formen part d'aquesta categoria les extraccions d'aigua, ni l'aprofitament de recursos minerals extrets com a resultat de moviments de terres per adequar els terrenys a l'exercici d'altres usos autoritzats.

Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.

### 11. Ús d'aparcament

Comprèn aquells espais destinats a aparcar els vehicles, tant sota un edifici d'habitatges com a l'aire lliure. Es considerarà ús d'aparcament a partir de 100 m<sup>2</sup> o de 5 places de cotxe.

### 12. Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

#### 1.1. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquestes activitats.

#### 1.2. Ecologicopaisatgístic

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais o territoris no edificats que tenen determinades característiques medi ambientals o paisatgístiques i que són vulnerables a la pressió urbana. Es refereix a sòls que constitueixen un hàbitat d'espècies animals o vegetals, valuós per a l'equilibri ecològic i per a la millora de la qualitat ambiental així com els espais o territoris que destinats o no al conreu, reuneixen les esmentades característiques i sobretot les paisatgístiques, i que no poden donar suport a més activitats de tipus ramader que les actualment implantades i previstes per les normes.

També fa referència a les dinàmiques que fan possible aquests hàbitats (continuitats d'espais lliures, vegetació, ecosistemes, etc.).

### 13. Ús de Celler

Aquest ús compren les activitats dirigides a l'elaboració i emmagatzematge de vi i a la cria de vi escumós, no considerades com a procés amb un abast de transformació industrial.

### 14. Ús hidràulic

Comprèn els espais destinats a zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes.

## **Article 49 - Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial**

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 cada ús es poden determinar en una ordenança específica.
3. Totes les activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones estan sotmeses a la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental (DOGC núm. 2598 de 13.3.1998) així com al reglament de desenvolupament de l'esmentada Llei, aprovat per Decret 143/2003, de 10 de juny, i altres disposicions de desplegament.

Les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de l'esmentada Llei, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, estaran sotmeses al règim d'autorització, llicència i control previstos en la regulació d'aquesta matèria i en les disposicions reglamentàries dictades en desenvolupament d'aquesta Llei i de l'Ordenança municipal específica.

4. Totes les activitats, estan subjectes al règim d'intervenció administrativa en prevenció i seguretat en matèria d'incendis d'acord amb les disposicions de la llei 3/2010 del 18 de febrer

### **Article 50 - Regulació específica dels usos i les activitats**

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels nivells de regulació següents:
  - a) Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
  - b) Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
  - c) Les que s'estableixen per a la implantació d'usos en planta baixa d'edificis en determinades àrees de restricció que han estat delimitades.
  - d) Les que s'estableixin en relació amb el nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn en ordenances municipals.
2. El planejament derivat podrà per mitjà de la tècnica de qualificació del sòl, establir els usos admesos, compatibles i prohibits en cada clau de zona, així com establir subzonificacions i condicionants en els usos que s'admetin.

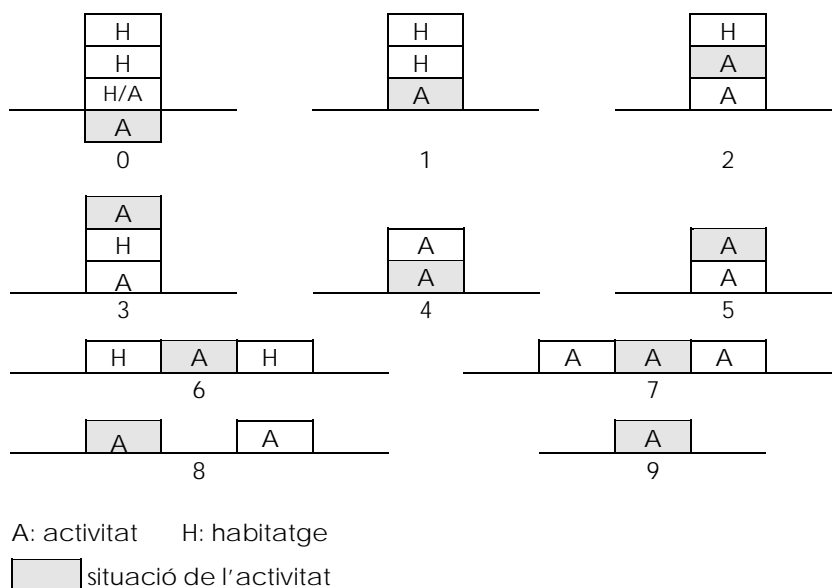
### **Article 51 - Situacions relatives de les activitats**

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

<b>Situació</b>	<b>TIPUS D'ACTIVITAT</b>
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.
---	---

**Article 52 - Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats**



**Article 53 - Usos específics en relació amb les situacions relatives**

1. Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, i sens perjudici del que disposa l'article anterior, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives previstes en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<150 m <sup>2</sup>	(4)									
Comerç mitjana superfície	150 a 799 m <sup>2</sup>	(4)									
	800 a 1999 m <sup>2</sup>										
Comerç gran superfície	(>2000 m <sup>2</sup> )										
Oficines i Serveis	<150 m <sup>2</sup>										
	>150 m <sup>2</sup>			(1)	(1)						
Hoteler				(1)	(1)						
Restauració				(1)							
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Activitats no classificades											
Indústria integrada			(2)	(1)							
Indústria urbana											
Indústria agrupada											
Indústria separada											
Magatzems			(2)								
Serveis tècnics i medi ambientals											
Tallers de reparacions Vehicles			(3)								
Aparcament											
Estació de Serveis											
Educatiu	<120 m <sup>2</sup>			(1)							
	>120 m <sup>2</sup>										

Sanitari assistencial	<120 m <sup>2</sup>																				
	>120 m <sup>2</sup>			(1)																	
<b>USOS</b>		<b>SITUACIONS RELATIVES</b>																			
		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>										
Esportiu	<120 m <sup>2</sup>																				
	>120 m <sup>2</sup>																				
Associatiu	<120 m <sup>2</sup>																				
	>120 m <sup>2</sup>																				
Cultural				(1)																	
Religiós	<120 m <sup>2</sup>																				
	>120 m <sup>2</sup>																				

- (1) No, llevat que disposin d'accés independent.  Ús no permès  Ús permès
- (2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció del foc.
- (3) Del mateix titular de l'edifici.
- (4) Sense accés al públic.

Aquest quadre s'ha d'interpretar de manera conjunta amb l'article 36, relatiu a la restricció d'usos en planta baixa d'edificis, i amb les previsions específiques que, com a resultat d'aquest article, es preveuen a la regulació dels usos de les zones urbanístiques (claus urbanístiques), dels plans de millora urbana i dels polígons d'actuació urbanística, als quals corresponen els vials i trams relacionats a l'article anterior.

2. En relació amb l'ús industrial l'activitat haurà de complir el conjunt d'indicacions que estableix el següent quadre:

		<b>SITUACIONS RELATIVES DE LES ACTIVITATS</b>											
		<b>0 - 2 - 3</b>		<b>1</b>		<b>6</b>		<b>4 - 5 - 7</b>		<b>8</b>		<b>9</b>	
<b>INDUSTRIA INTEGRADA</b>	<b>Integrada tipus a</b>												
	Densitat potència Kw/m <sup>2</sup>	0,10		0,15		0,25							
	Potència Kw	5		15		25							
	Emissió de gas	0/1/1,5		0/1/1,5		0/1/1,5							
	Vibracions en pals	5		5		5							
		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT						
	Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30						
	Nivell sonor màx. a interior	55	0	55	45	55	45						
	N s max int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10						
	<b>Integrada tipus b</b>												
	Densitat potència Kw/m <sup>2</sup>	0,10		0,15		0,25							
	Potència Kw	10		25		100							
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5							
	Vibracions en pals	5		5		5							
	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT							
Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30							
Nivell sonor màx. a interior	60	0	60	50	60	50							
N s màx int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10							
<b>INDUSTRIA URBANA</b>	Densitat potència Kw/m <sup>2</sup>	0,10		0,15		0,25		0,25					
	Potència Kw	10		25		125		350					
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5					
	Vibracions en pals	15		15		15		15					
		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT				
	Nivell sonor màx a exterior	55	0	45	35	45	35	45	35				

Nivell sonor màx a interior	65	0	65	55	65	55	65	55				
N s màx int. habitatge afectada	25	0	30	20	30	20	30	20				

		SITUACIONS RELATIVES DE LES ACTIVITATS													
		0 - 2 - 3		1		6		4 - 5 - 7		8		9			
IND. AGRUPADA	Densitat potència Kw/m <sup>2</sup>									il·limitat		il·limitat		il·limitat	
	Potència Kw									il·limitat		il·limitat		il·limitat	
	Emissió de gas									1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5	
	Vibracions en pals									25		25		25	
										DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT
	Nivell sonor màx. a exterior									50	45	50	50	50	50
	Nivell sonor màx. a interior									75	70	75	70	75	70
IND. AILLADA	Densitat potència Kw/ m <sup>2</sup>									il·limitat		il·limitat			
	Potència Kw									il·limitat		il·limitat			
	Emissió de gas									1,5/2,5/20		1,5/2,5/20			
	Vibracions en pals									25		25			
										DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT
	Nivell sonor màx. a exterior									50	50	50	50	50	50
	Nivell sonor màx. a interior									80	80	80	80	80	80

**Article 54 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix les ordenances municipals, pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
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

**Article 55 - Sorolls i vibracions**

**1. Definicions**

S'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a les normes tècniques vigents.



## 2. Projecte acústic

- a) S'exigirà un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim establert per l'annex 10 del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica, a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn. Aquest estudi haurà de basar-se en el Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- b) S'exigirà igualment un projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitarioassistencials.
- c) Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.
- d) El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

## 3. Regulació de les vibracions

- a) Els nivells de vibracions màxims permesos vindran regulats per ordenança municipal.
- b) Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitario-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:
  - Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.
  - Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.
  - Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
  - Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
  - En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

## 4. Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dià	Nit
Zones residencials	8 - 22	22 - 8

## Article 56 - 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.

## Article 57 - Simultaneïtat d'usos

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

## **Article 58 - Mesures tècniques correctores d'activitats i de xarxes de serveis**

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'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per a aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient 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 podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.
4. En sol urbà consolidat es prohibeixen les modificacions i les ampliacions de la xarxa elèctrica aèria de baixa tensió per donar servei a usuaris i es prohibeix, en tots els casos, el pas aeri per sobre dels espais públics (creuament de carrers, places, etc.,...).

Igualment es prohibeixen les modificacions i ampliacions de les xarxes elèctriques d'alta tensió aèries.

Només s'autoritzaran les ampliacions aèries de línies de telefonia per escomeses a usuaris privats, excepte els creuaments aeris per sobre dels espais públics, que s'hauran de fer amb conversions soterrades.

Las modificació o ampliació de xarxes d'enllumenat públic es projectaran soterrades i es farà la conversió en façanes per a cada punt de llum en el cas de vials estrets, en els quals les façanes fan de suport de les làmpades.

Les façanes dels edificis privats o públics, en alineació de vials, estaran a disposició de les necessitats de conversió de les línies elèctriques aèries en soterrades, de suport de línies de telefonia i de l'enllumenat públic.

5. En sol urbanitzable totes les xarxes de serveis es projectaran soterrades.

## **Article 59 - Regulació de l'ús d'aparcament**

### **1. Règim aplicable**

- a. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
- b. Es designa amb el nom d'aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils.
- c. La construcció dels estacionaments i aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles d'acord amb altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

### **2. Superfície computable**

- a. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
- b. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

### **3. Superfície de la plaça**

- a. Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta cinc centímetres (2,40x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements

estructurals).

- b. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

#### **4. Llicències**

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments i aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

#### **5. Activitat industrial**

D'acord amb les normes urbanístiques del POUM, els aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

#### **6. Usos residencials**

En relació a la reserva d'aparcament en els edificis residencials, aquests hauran de disposar per cada habitatge d'un mínim de: 1 plaça d'aparcament per a turisme, 2 places per a bicicletes, i 0,5 per a motocicleta.

#### **7. Relació amb la circulació**

- a. Els estacionament i aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
- b. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

#### **8. Altura lliure mínima**

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i trenta centímetres (2,30 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

#### **9. Disposició de les places**

La disposició de les places d'estacionament i aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament de forma individualitzada.

#### **10. Passadissos i accessos**

En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments.

#### **11. Rampes i accessos**

- a. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram de quatre metres (4,00 m) immediatament posterior. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïdors de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5,00 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

- b. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
- c. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3,00 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
- d. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5,00 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
- e. Els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) d'amplària mínima per a cadascun.
- f. Els aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

### **12. Pendent de les rampes**

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3,00 m), amb el sobreample necessari en les corbes. En els quatre metres (4,00 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

### **13. Aparells muntacotxes**

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 7,50 metres i l'ample no serà inferior a 5 metres.

## **CAPÍTOL 2 - PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

---

### **Article 60 - Regulació de l'edificació**

---

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

### **Article 61 - Tipus d'ordenació de l'edificació**

---

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació amb la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les partions i a carrer.

3) Edificació ordenada volumètricament (volumetria específica):

Correspon a una edificació que s'ajusta a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers, i conforme als paràmetres d'aquest sistema d'ordenació.

### **Article 62 - Paràmetres propis d'un edifici**

---

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic, en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.

2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:

- El sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
- La façana d'un edifici, que el projecte arquitectònic formalitzarà.
- Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
- El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
- Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
- Els patis de llum, que concreti el projecte.
- Els patis de ventilació.
- Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

Es consideren paràmetres relacionats i simultanis a l'edificació:

- Les modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació)
- Les tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència)

3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:

- Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat en els plànols d'ordenació.
- Marges de flexibilitat regulats en la normativa de la zona o subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (art. 58.3 i 65.2.d del TRLU) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona.

## Article 63 - Criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

---

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació atendran als criteris ambientals i d'eficiència establerts en el Decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis, el codi tècnic de l'edificació o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.
2. L'incompliment d'aquesta condició podrà suposar la denegació de llicència per les corresponents obres.
3. A l'empara de la Disposició addicional primera del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis, tots els edificis en els quals fos d'aplicació aquest decret hauran de disposar obligatòriament d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises i pluvials de l'edifici i hauran d'obtenir una puntuació global mínima de 10 punts en els paràmetres d'eficiència relatius als materials i sistemes constructius regulats per l'article 6 d'aquest Decret. Aquest sistema de reaprofitament es dimensionarà d'acord a una ordenança reguladora. Mentre no s'aprovi dita ordenança, serà suficient amb la obtenció dels 18 punts en els paràmetres d'eficiència. Les noves construccions també hauran de complir amb Decreto 47/2007, de 19 de gener, per el que s'aprova el "Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción".
4. Altrament les construccions s'adaptaran als criteris establerts en la normativa d'aquest POUM.
5. En general la nova construcció, la rehabilitació o renovació dels edificis s'ajustaran als criteris següents:
  - Paràmetres d'eficiència relatius a l'aigua
    - regulació sobre les xarxes de sanejament de pluvials i residuals
    - regulació sobre mecanismes economitadors d'aigua
  - Paràmetres d'eficiència relatius a l'energia
    - regulació sobre els tancaments de les edificacions i el seu comportament climàtic
    - regulacions sobre la producció de l'energia en els edificis
    - regulacions sobre l'orientació de les edificacions
  - Paràmetres d'eficiència relatius als materials i sistemes constructius
    - regulacions sobre els sistemes constructius de les edificacions
    - regulacions sobre la ventilació i transmitància tèrmica dels edificis
    - regulacions sobre el tractament de les aigües pluvials
    - regulacions sobre els tancaments exteriors
    - regulacions generals sobre materials i sistemes constructius
  - Paràmetres d'eficiència relatius als residus
    - regulacions la separació fraccionada del residu: Envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig

## SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

---

### Article 64 - Parcel·la

---

1. Definició.
  - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
  - b) Façana mínima. És la condició per la qual un solar, per ser edificable separatament ha de donar front a via pública.

- c) Superfície mínima. És la condició numèrica que ha de complir un solar per ser edificable.
- d) Si dins d'aquest Pla o en els plans parcials, especials o plans de millora, s'establis una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, seria obligatori, per poder edificar, complir aquesta superfície mínima o façana mínima. Les parcel·les anteriors a l'aprovació inicial del POUM i que no compleixin la superfície mínima o la façana mínima es consideren igualment edificables encara que no compleixin les prescripcions d'aquest article quant a façana i parcel·la mínimes, sempre i quan compleixin amb la resta de paràmetres de la zona.

Les parcel·les no podran ser edificades fins que compleixin la condició legal de solar.

- e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

## 2. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i complir els requisits fixats a l'article 29 del TRLU.

## 3. Tanca dels solars.

Tots els solars sense edificar, situats en zona d'edificació alineada a vial, hauran d'estar tancats, en el seu front a vial, amb una tanca de 2 m d'alçada mínima amb material massís i acabat de façana.

## **Article 65 - Edificabilitat**

---

### 1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

### 2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m<sup>2</sup>) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de mesurament definits en aquest Pla.

### 3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.
- e) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials, patis de llum o de ventilació, cossos volats tancats o limitats lateralment i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.

### 4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius del Pla de millora urbana vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.

### 5. Sostre real.

- a) És la superfície de sostre construïda.
- b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

### 6. Sostre real per unitat d'ordenació.

- a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'ordenació corresponent.
- b) El sostre real per unitat d'ordenació és la suma dels sostres reals de les diferents unitats d'edificació.

- c) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.
7. L'índex d'edificabilitat bruta sectorial o d'àmbit d'actuacions és el coeficient que multiplicat per tota la superfície d'un sector o àmbit dona l'edificabilitat total que hi és permesa. La inclusió de l'àrea dels vials perimetrals en la superfície del sector o àmbit ve determinada en els plànols per a cada un d'ells.

## Article 66 - Nombre màxim d'habitatges

---

### 1. Àmbit d'aplicació:

En sol urbà, a totes les obres d'ús residencial, de nova planta, reforma, ampliació o rehabilitació. S'exceptua la seva aplicació en l'ús residencial de promoció pública per a habitatge protegit o de protecció oficial, així com, aquells polígons d'actuació urbanística o sectors de desenvolupament que estableixin en la fitxa normativa un altre paràmetre de densitat.

### 2. Paràmetres a considerar:

**SHP:** Superfície construïble per a ús residencial permesa pel planejament en la parcel·la. No es computa l'increment de superfície pel possible aprofitament de l'espai sotacoberta ni l'admesa en el pati d'illa.

### 3. Nombre màxim d'habitatges:

- El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la és el resultat de la superfície construïble per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 90.

$$\text{Nº màxim d'habitatges per parcel·la} = \text{SHP} / 90$$

Si el nº habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nº habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

- En el sòl urbà consolidat i tipologia plurifamiliar, la densitat màxima tindrà com a promig 90m<sup>2</sup> per habitatge, incloent en aquest còmput les superfícies ocupades per escales i patis interiors de ventilació. Del nombre d'entitats que resulti es desestimarà la fracció decimal igual o superior a cinc dècimes i si la fracció fos superior el nombre d'habitatges s'incrementarà en una unitat.

En cas de reforma, rehabilitació, millores o remodelació d'edificacions, es respectarà el nombre d'entitats existents, encara que se superin els criteris anteriors, sempre que compleixin la normativa d'habitabilitat

- S'exceptua la seva aplicació en habitatges dotacionals.

## Article 67 - Ocupació màxima de parcel·la

---

### 1. Ocupació.

a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents i els patis de llums i de ventilació.

b) Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computables dins del sostre edificable.

### 2. Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani vindrà fixada segons el tipus d'ordenació.

### 3. Els cossos semitancats comptabilitzen al 100% a nivell d'ocupació igual que els ràfecs de més de 1,00 m.

### 4. L'ocupació màxima permesa per a l'edificació auxiliar solament s'aplica a les zones d'edificació aïllada i alineació a vial, està regulada també per un percentatge (%) aplicable a la superfície del solar i pels paràmetres que estableixi cada zona del sòl urbà o, en el seu cas, els planejaments parcials que desenvolupin sectors urbanitzables. La construcció auxiliar ha de reunir les mateixes característiques que la principal i pot destinar-se a l'ús de garatge, traster, instal·lacions, bodega, rebost, safareig, hivernacle, etc. al servei de l'edifici principal.



## Article 68 - Volum de l'edificació

---

1. Perímetre regulador.
  - a. Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.
  - b. En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.
  - c. Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial.
2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o les parts d'edificis.
3. Alçada reguladora màxima.
  - a) És l'alçada que com a màxim poden assolir les façanes dels edificis;
  - b) En general l'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa fins el forjat superior de l'edificació comptabilitzant tots els gruixos de l'element de la coberta a excepció de les teules.
4. Alçada màxima.

És la cota màxima a la qual pot arribar la part superior d'una edificació.
5. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o la part d'edifici dins de l'alçada reguladora.
6. Cotes de referència de la planta baixa.

Determinen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació i poden ser diverses per a un mateix edifici.
7. Línia de façana.

És l'alineació geomètrica que marca la separació entre el sòl privat i la via pública. La donen els plànols d'ordenació.
8. Fondària edificable.

És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.
9. Volada màxima.

És la condició que fixa les característiques i superfície màxima en que serà permès que les plantes altes envaeixin la superfície de vial o pati de parcel·la, formant un avanç de la línia de façana en forma de balcó, galeria o tribuna.
10. Gàlib.

És el volum màxim del qual no podrà sobresortir cap element.

En general està definit per uns plans inclinats amb un pendent del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.
11. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permetrà:

  - a) La coberta definitiva de l'edifici, definida per a uns plans inclinats amb pendent inferior al 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima. El coronament de la coberta no podrà superar la mida de 3,50m sobre l'alçada reguladora.
  - b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 60cm.
  - c) Les baranes de protecció
  - d) Els elements de separació entre terrats, en cobertes planes

- e) Els remats ornamentals de façana i les xemeneies
- f) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps, etc. Els elements que creen volum s'han d'endarrerir 3,00m de l'alineació de façana, tant de carrer com de pati, i no poden superar l'espai previst en el punt a) per a la determinació de la coberta.

### **Article 69 - Planta baixa**

---

1. És la que serveix d'accés a l'edificació. Es regula la seva condició depenent de si és alineació de vial, edificació aïllada o volumetria específica.

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Es permeten altells sempre que, sense tenir accés independent des de l'exterior, formin part del local ubicat en aquesta planta. Els altells hauran de separar-se un mínim de 3,00 m de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici i la seva alçada lliure mínim per sobre i per sota serà de 2,20 m.

2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries lliures mínimes, entenent-se com a tals les alçades mínimes habitables, permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>.
3. En tots els edificis de nova construcció o gran rehabilitació, per sota de la planta baixa, tant si hi ha planta soterrani com si no, es disposarà d'una canalització que, des d'un registre interior, permeti l'accés al subsòl de la via pública en un lloc conegut per assegurar l'accés actual o futur a xarxes de telecomunicacions en subsòl.

### **Article 70 - Plantes soterrànies**

---

1. Es defineix com a planta soterrani la situada sota la planta baixa. Es regula la seva condició depenent de si és alineació de vial, edificació aïllada o volumetria específica.

No s'hi permeten els usos residencial, educatiu i sanitari. Els soterranis per sota del primer soterrani només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. En edificis d'ús hotelier aquesta planta pot destinar-se a usos complementaris o associats a la pròpia activitat, exceptuant l'ús d'habitació.

La superfície de la planta soterrani no computarà a efectes de l'edificabilitat màxima permesa.

2. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres.
3. La construcció de plantes soterrani queda supeditada a que aquestes puguin desguassar a la xarxa de clavegueram o de pluvials, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. L'ocupació de les plantes soterrani resultants d'excavació o anivellament ve regulada en cada zona.

### **Article 71 - Planta pis**

---

Són les plantes per sobre de la planta baixa que es poden forjar fins arribar a l'alçada reguladora permesa. Normalment venen especificades per plànol. Les plantes pis tindran una alçada lliure mínima habitable de 2,50 metres i de 2,20m en cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació.

### **Article 72 - Planta golfes o sotacoberta**

---

S'entén per golfes o espai sotacoberta el volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta. No estan permeses que les golfes formin part de l'habitatge en edificis d'habitatges plurifamiliars.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, a excepció d'aquelles que no siguin accessibles, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.

Es distingeixen dues classes de sotacobertes:

- a) **Espai sotacoberta auxiliar (en edificis d'habitatges plurifamiliars):** aquell en què l'espai es destina a dependències auxiliars de caràcter comunitari (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors) o a dependències auxiliars de caràcter individual (trasters).
  - destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
  - accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor.
- b) **Espai sotacoberta complementari (en edificis d'habitatges unifamiliars):** aquell en què l'espai és complementari al habitatge unifamiliar corresponent.
  - destinació: estances de l'habitatge complementaries als de la planta inferior.
  - es permeten els terrats refosos a la coberta inclinada, sempre que es separin un metre de la mitgera.

### **Article 73 - Coberta**

---

1. És l'element que cobreix l'edificació i la protegeix. La forma de les cobertes es regula principalment per la tipologia constructiva i el pendent; poden ser planes o inclinades, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc  

La col·locació de la coberta està definida per l'altura reguladora màxima de l'edificació o per l'altura màxima, depenent de la zona a on ens situem.
2. Finestres i llucanes sobre la coberta: Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada que hauran de disposar-se en una única filera horitzontal, sense afectar la continuïtat de la línia de barbacana. Aquestes tindran una amplada màxima d'1 m, sense superar el terç de la longitud de la coberta, en conjunt.
3. Els acabats de les cobertes es faran amb materials tradicionals del país per aconseguir una bona integració dels edificis en l'entorn on estan localitzades.
4. En general, per sobre de la coberta poden sobresortir xemeneies, elements de sortida de fums o de ventilació, parallamps i infraestructures de telecomunicacions. Es prohibeixen expressament la instal·lació d'aquells elements que puguin desvirtuar la configuració de la coberta pel que s'han de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
5. Els edificis destinats a usos industrials, hotelers o a equipaments que per llurs característiques tècniques o estructurals no puguin adaptar-se a les condicions establertes en els apartats anteriors es veuran deslliurats del seu compliment. Així mateix, les antenes parabòliques podran assolir l'alçada mínima necessària per a poder fer la seva funció.
6. En qualsevol cas, les cobertes no podran abocar les aigües pluvials al vial o a les propietats veïnes i, per tant, s'hauran de preveure canalons i baixants ceràmics o metàl·lics.
7. Les cobertes inclinades tindran un pendent entre 20 i 30%.

### **Article 74 - Instal·lacions i antenes a coberta.**

---

1. En cas d'instal·lació de part de la maquinària en cobertes planes e inclinades, aquesta es realitzarà de forma que quedi integrada en el conjunt de la coberta.  

Tots els habitatges i locals hauran d'incorporar una preinstal·lació d'aire condicionat. Els aparells exteriors de climatització hauran d'estar integrats al volum de l'edificació i podran ubicar-se a la coberta o enrasats per l'exterior a la fusteria dels forats de façana, sempre que no siguin visibles des de la via pública. Es prioritzarà la ubicació en la coberta, i cas de ser necessària la seva instal·lació en façana, s'instal·laran preferentment a les façanes interiors d'illa. Hauran d'ubicar-se sempre a una alçada superior a 2,30 m de la rasant del vial.

En edificis de nova construcció o gran rehabilitació es prohibeix la seva ubicació en balcons.

No es permeten sortides de conductes d'instal·lacions en façana principal.
2. Les antenes al servei de l'edifici es situaran a la coberta i en cas que no sigui possible tindrà el

mateix tractament que els aparells exteriors de climatització. Es prohibeix la ubicació d'antenes parabòliques i el seu cablejat a la façana principal.

Es tendirà a la substitució de les antenes de televisió individuals en edificis plurifamiliars per una única antena col·lectiva.

3. Tots els locals hauran d'estar preparats per a poder admetre l'ús de restauració i incorporaran una sortida de fums integrada al volum.
4. Les xemeneies podran tenir una altura màxima d'un metre per damunt de la cota del carener o, si excepcionalment no hi ha coberta, tindran un màxim de 1,5 metres d'alçada per sobre del paviment del terrat.
5. Es prohibeix la ubicació d'aparells d'aire condicionat i antenes en façana.

### **Article 75 - Celoberts i patis de ventilació**

---

1. Els celoberts i patis de ventilació poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. Les parets dels celoberts o patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
3. El que es disposa en aquest article és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.
4. El celobert i patis de ventilació serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.
5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts i patis de ventilació interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:
  - 5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert i patis de ventilació no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
  - 5.2. L'alçada dels celoberts i patis de ventilació a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
  - 5.3. El paviment dels celoberts i patis de ventilació ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
  - 5.4. Als efectes de determinar l'alçada dels patis de ventilació, es computarà l'alçada corresponent al sotacoberta, si aquesta existeix.
6. Es compliran els requisits mínims del decret d'habitabilitat vigent.

### **Article 76 - Sefareigs**

---

Els safareig s'han d'integrar a l'interior de l'habitatge. En els casos en que calgui situar-los a façana, no poden ser oberts i ha d'adoptar-se una solució adient per al correcte acabat de façana. Els elements de suport per estendre la roba no seran visibles a façana a vial o espai públic

### **Article 77 - Regulació dels aparcaments**

---

S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents:

1a. Edifici destinats a l'ús d'habitatge en sòl urbà

- 1 plaça per aparcament per a turisme, per cada habitatge, amb un mínim d'una plaça per cada 100 m2 de superfície construïda d'habitatge o fracció.

- 0,5 places d'aparcament per a motocicletes, per cada habitatge, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m2 de superfície construïda d'habitatge o fracció.

- 2 places d'aparcament per a bicicletes, per cada habitatge, amb un mínim de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda d'habitatge o fracció.

1b. En sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial, les que siguin fixades en el mateix, amb un mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

1c. Edificis d'oficines, comercials o industrials: una plaça d'aparcament per a cada 100m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda

1d. Edificis destinats a ús de magatzem : una plaça d'aparcament per a cada 400m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda

1e. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> construïts

1. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció es computarà com un espai més d'aparcament

2. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estandard que s'ha establert anteriorment.

3. Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40x4,75 m). Les places d'aparcament per a motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00x2,20). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

4. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments:

L'obligació de reservar places d'aparcament afecta a les edificacions de nova planta i a les d'ampliació, sempre que aquesta ampliació suposi la creació de més habitatges.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

5. Exempció o reducció de les reserves de les places d'aparcament

- Causes de mida

-Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 10 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.

Si amb la construcció de dues plantes soterrànies no s'arriba a assolir el nombre mínim de places obligatòries, no s'obligarà a la construcció de més soterranis.

- Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques 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 exigibles

- Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrables (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonar parcialment del compliment de les places exigibles.

- Altres causes

Excepcionament, es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una 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 perceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

En cap cas de l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obligaa 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 molt reduïda.

6. El Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, determina que la dotació de places pels grans establiments comercials ha de ser com a mínim, de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats. No obstant, cal tenir en compte que, en el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places s'ha de realitzar segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre "per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda", d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006.

### **Article 78 - Cossos sortints**

---

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana (tan principal com posterior) i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

1. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes d'ocupació i com a superfície de sostre edificable.

2. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus cantons laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

En el cas dels cossos sortints semitancats, només deixarà de computar a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable la part que resulti oberta per tots els seus costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

3. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen cap costat totalment tancat com els balcons i les terrasses.

No computen a efectes del càlcul de sostre edificable.

4. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa, en les façanes que donin a vials o zones públiques.

### **Article 79 - Mitgeres**

---

S'entén per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llum.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb el mateix material de façana, en cas que hagi de ser permanent, i arrebossades o pintades, si és provisional.

No es permet la utilització d'acabat en envà pluvial vist, de revestiments de mal comportament a l'intempèrie i d'acabats amb aspecte ondulat tipus "uralita" a les mitgeres

### **Article 80 - Elements tècnics i compositius d'un edifici**

---

1. S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.

Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

2. Els sòcols poden sortir un màxim de 5cm en tota la longitud de la façana.
3. Es permeten marquesines i voladissos decoratius de les instal·lacions comercials sempre que se situïn, com a mínim, a 2,50m d'alçada sobre la rasant de la vorera en tots els seus punts i que tinguin un vol màxim del 50% de l'amplada de la vorera, no superior a 50cm i inferior a la volada dels cossos sortints. Per sota de l'alçada anterior es poden col·locar tendals sempre que no

impedeixin la lliure circulació, respectin una llum mínima de 2,20m i tinguin un vol màxim de l'amplada de la vorera descomptant-li la vorada.

4. Els rètols hauran d'ubicar-se dintre dels forats de façana, amb una ocupació màxima del 30% del total del forat, reculats de la façana un mínim de 0,10 m i amb la il·luminació integrada al rètol.
5. Banderoles. Es col·locarà a la planta baixa i pròxim a l'accés del local, amb una alçada lliure de pas de 2,20m.

### **Article 81 - Energia solar tèrmica**

---

Hi ha l'obligatorietat, sempre que sigui possible, d'incorporar sistemes de captació d'energia solar tèrmica per a la producció d'aigua calenta als edificis i les construccions. Les instal·lacions s'hauran d'adequar al Codi Tècnic de l'Edificació o a la normativa vigent.

Els captadors d'energia solar tèrmica, en el cas d'edificació amb coberta inclinada, hauran de situar-se paral·lels a la pendent de la coberta i adossats a ella. En el cas de coberta plana els captadors hauran de situar-se dins del gàlib màxim.

### **Article 82 - Tanques publicitàries**

---

No s'admet la col·locació de tanques publicitàries en tot el sòl urbà a excepció d'aquelles que anunciïn una activitat temporal que s'està realitzant al mateix solar (per exemple les que anuncien una promoció d'habitatges que es construeix al solar on s'ubica la tanca).

### **Article 83 - Aparadors**

---

Els aparadors i accessos als locals comercials no sobresortiran del pla de façana i hauran de tractar-se de manera i amb els materials que s'integrin en l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic.

### **Article 84 - Elements patrimonials**

---

En cas d'intervenció en edificació existent, si es detecta la presència de qualsevol element d'interès arquitectònic, tant en l'interior com en l'exterior de l'edificació, com poden ser portes amb dovelles de pedra, brancals i dintells de finestres, dovelles amb alguna inscripció, rajoles..., caldrà mantenir-los.

### **Article 85 - Àmbits generals de condicions estètiques**

---

El POUM delimita tres àmbits dins el municipi on es defineixen unes condicions estètiques específiques en funció de la morfologia i l'estructura del nucli, grafiades al plànol: "Àmbits de condicions estètiques"

Els àmbits definits són:

- a. Àmbit-1 : es correspon a tota l'estructura antiga del nucli, delimitada pels carrers de les Eres, carrer de Dalt i carrer del Castell, que també estan inclosos en l'àmbit
- b. Àmbit-2: es correspon al creixement posterior al casc antic. Avarca tota l'estructura de carrers i illes, majoritàriament dins la Clau 2, limitades per els carrers de les Eres, de Sant Cristòfol, del Doctor Cusco, Poeta Josep Ma Font, de Sant Sadurn d'Anoia i la carretera de Santa Fe del Penedès.
- c. Àmbit-3: es correspon a tots aquells àmbits no inclosos en cap dels àmbits anteriors

Aquests àmbits defineixen les normes compositives en les façanes i la coberta. En les façanes es defineix la composició de les obertures, dimensió, materials, cossos sortints, balcons i elements que puguin aparèixer així com les instal·lacions.

En el cas que un carrer doni front a dos àmbits de condicions estètiques, prevaldrà el més restrictiu.

#### **1. ÀMBIT-1:**

- . Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents i conservaran la tipologia de

l'entorn. Es seguiran les característiques formals pròpies de les edificacions de tipus tradicional existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del desenvolupament del programa intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures.

- . La façana posterior rebrà el mateix tractament que la façana principal.
- . Al rehabilitar o reformar qualsevol façana caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats: carreus, arcs, partions, ampits, motlures, ràfecs, barbacanes ...
- . L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
- . Coberta:
  - La coberta serà a dues vessants amb el carener paral·lel al carrer i amb un pendent màxim del 30%, excepte en els cossos auxiliars.
  - Tota l'edificació tindrà dues línies d'arrencada de coberta, corresponents a la façana principal a carrer i posterior.
  - No es permet que cap altre element que ocupi un volum, llevat de les xemeneies, sobrepassi el volum virtual definit anteriorment, que és d'aplicació a totes les façanes de l'edifici.
  - Només s'admet la construcció de terrasses integrades a la coberta destinades a l'ús d'instal·lacions.
  - Les plaques solars i altres panells a què obligui la normativa sectorial vigent, s'hauran d'orientar obligatòriament de forma paral·lela superposada al pla de coberta.
  - Els canals de recollida d'aigua poden quedar ocults o bé vistos a l'extrem dels ràfecs de la coberta i poden ser ceràmics o metàl·lics. Els baixants d'aigües pluvials que quedin vistos hauran de ser de coure o d'acer galvanitzat pintat del mateix color de la façana.
  - Es prohibeixen expressament les canals i els baixants de materials plàstics o de fibrociment.
  - Les xemeneies i elements de ventilació s'han de fer amb obra de fàbrica arrebossada i pintada seguint el tractament tradicional. Els conductes tipus "shunt" s'han de revestir igualment amb aquests materials.
- . Planta baixa:
  - Determinació de l'alçada lliure:
 

En cas de coincidència de l'alçada lliure de la planta baixa en les edificacions veïnes de caràcter tradicional, es prendrà aquesta com a alçada lliure de la nova edificació.
  - Tractament:
 

El tractament de color i material de les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici. L'edifici ha de ser tractat d'una manera homogènia.

No es permetran aplacats que desvirtuin els materials característics del sector.

No s'admet sòcol de més de 1,20 m d'alçada.
- . Forats de façana:
  - Proporcions:
 

Les obertures de la façana principal dels edificis, llevat de les obertures de les cobertes a la catalana, tindran una relació màxima de 2/3 i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar o no centrats en relació amb la façana.

La mida de les obertures de la planta pis i planta golfes ha de tenir una proporció decreixent en alçada.



En el cas de parcel·les agrupades o que funcionin conjuntament, les obertures de planta baixa no podran ser contínues per tal de mantenir els ritmes i l'aspecte fraccionat de l'edificació original. S'ha de mantenir un matxó de 0,60 m situat en la mitgera original comuna entre les parcel·les agrupades, centrat o no en aquest eix, depenent de la composició de façana i en l'alineació de la façana.

Les obertures de façana hauran de disposar-se segons eixos compositius de forma semblant a la manera tradicional.

En qualsevol cas, en parcel·les de més de 8 m d'amplada, és obligatori també la divisió de les obertures de planta baixa amb un matxó de 0,60 m.

- Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

La disposició general dels balcons a les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures ha de seguir sempre els models tipològics tradicionals.

La llargada màxima dels balcons no ultrapassarà els 2m.

Queda prohibit el balcó a les obertures de planta golfes i planta baixa.

Han de ser de fusta pintada seguint les característiques tradicionals o d'un material que simuli aquesta condició. Poden ser d'acer o alumini pintat de color segons la gamma cromàtica tradicional, mai metal·litzat.

La llosana dels balcons no es podrà fer com a continuació del forjat amb un gruix superior als 0,20 m.

Si es dóna el cas, els balcons de cuina i safareig no demostraran en llur tractament usos diferents als altres balcons de la façana.

No es permeten els balcons continus compartits per diferents usuaris i separats per mampares, reixes o altres elements. En el cas que una planta sigui compartida per diferents usuaris, la distància mínima entre balcons se situaran segons la normativa dels criteris establerts per la distància de separació entre mitgeres d'aquest àmbit.

- Elements de protecció solar (persianes i porticons):

Han de ser de fusta pintada amb composició a base d'encadellat, lamel·les o peces tipus llibret, seguint les característiques tradicionals o d'un material que simuli aquesta condició. Poden ser d'acer o alumini pintat de color segons la gamma cromàtica tradicional, mai metal·litzat.

Es prohibeixen les persianes enrotllables tant amb caixa de persiana com tipus monobloc,, admetent-ne únicament les tipologies tradicionals de llibret o de corda.

- Distància de separació entre mitgeres:

Els eixos de composició de les obertures, amb excepció de la planta baixa, s'hauran de separar prou de la mitgera per aconseguir una distància mínima de 0,60 m entre aquesta mitgera i l'aresta de l'obertura.

Aquesta distància serà de 1,00 m quan es tracti del vol d'un balcó.

En planta baixa es permet la separació de les obertures a només 0,30 m de l'eix de la mitgera.

. Cossos sortints:

La volada màxima dels balcons no podrà accedir una dècima part de l'amplada del carrer o pati. Si per aplicació d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,20m, aquesta última serà la màxima acceptada.

La totalitat dels cossos sortints oberts no podran ocupar més que les 2/3 parts de la longitud total de la façana.

S'admeten tant a la façana principal com a la façana pati.

No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats

## . Coronació:

- Caldrà utilitzar la tipologia de tortugada construïda amb teula àrab com a solució tipològica als element de cornisa o remat de la coberta.

## . Materials:

- No es permet l'ús de materials que desdiguin de l'entorn. El projecte proposarà les seves característiques, qualitats, colors, ...
- Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat de color blanc cru o colors terrosos clars. S'admet la pedra natural tradicional o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.
- Queda prohibit especialment utilitzar en els paraments de façana i de coberta: obra de fàbrica vista, aplacat de marbre i pedra no local, gelosies de vidre i ceràmica, parets de vidre, plafó de plàstic, elements de ceràmica vidriada, caixes de persiana marcades en façana, entregues de forjat vistes en façana, fibrociment, pissarra, materials brillants o polits i colors discordants.
- La utilització dels materials a les façanes serà homogènia, excepte en el sòcol i emmarcat d'obertures de façana.
- Els tancaments exteriors seran preferentment de fusta, amb la utilització de games cromàtiques similars al color terrós i verd ampolla.
- Atès el tipus de baranes de balcons i reixes de finestra utilitzats al llarg del temps en els edificis, que atorguen al nucli antic un caràcter senzill i elegant només s'admetran les baranes metàl·liques de forja i passamans massissos senzill, decorat o no, sense elements ornamentals intermitjos, quedant prohibits els següents materials: alumini, xapa perforada, taulells de fusta, barrots de fusta, balustres i vidre opac o translúcid.
- Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.
- Els materials d'acabat utilitzats en les edificacions auxiliars seran similars als de l'edificació principal. Queda prohibit el bloc de formigó vist i les cobertes tipus "Uralita".
- Les portes dels aparcaments seran de fusta o material que simuli la seva condició, i no podran projectar-se fora del pla de façana.
- Els ampits hauran de ser de ceràmica o pedra amb tonalitat terrosa clar.

## . Color:

- El projecte d'intervenció a les façanes haurà d'incloure la previsió de la naturalesa, qualitat i color o colors dels materials a utilitzar.
- Per a l'elecció dels colors dels materials de façana s'han de realitzar proves que han d'estar supervisades i d'acord amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament.
- Els colors seran blanc cru o terrosos, als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
- Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el blanc que no sigui cru, el negre ni les tonalitats fosques o estridents.
- Els detalls, veles i rètols podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

## . Rètols, anuncis i banderoles:

- Els rètols, els anuncis i les banderoles hauran d'estar integrats i compostats amb la façana.
- Es col·locarà com a màxim una banderola per establiment comercial.
- Es permetrà, en els paraments exteriors, la col·locació del nom de l'establiment format per lletres sense fons.

## . Instal·lacions:

- Es prohibeix l'ubicació d'aparells d'aire condicionat i antenes en façana i en balcons.
- No s'admeten les instal·lacions d'aigua, gas o electricitat vistes per façana.
- Els elements de suport per estendre la roba no seran visibles a façana a vial o espai públic.

## 2. ÀMBIT- 2:

- . Al rehabilitar o reformar qualsevol façana caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats: carreus, arcs, partions, ampits, motlures, ràfecs, barbicanes ...
- . L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
- . Coberta:
  - No es permet que cap altre element que ocupi un volum, llevat de les xemeneies, sobrepassi el volum virtual definit per l'envoltant de l'edificació.
  - Les parets divisòries entre terrasses no poden superar l'alçada d'1 metre. No s'hi poden instal·lar barbacoes, safareigs, ni cap altre element que ultrapassin aquestes mides.
  - Les plaques solars i altres panells a què obligui la normativa sectorial vigent, s'hauran d'orientar obligatòriament de forma paral·lela al pla de coberta.
  - Els canals de recollida d'aigua poden quedar ocults o bé vistos a l'extrem dels ràfecs de la coberta i poden ser ceràmics o metàl·lics. Els baixants d'aigües pluvials que quedin vistos hauran de ser de coure o d'acer galvanitzat pintat del mateix color de la façana.
- . Planta baixa:
  - Determinació de l'alçada lliure:

En cas de coincidència de l'alçada lliure de la planta baixa en les edificacions veïnes de caràcter tradicional, es prendrà aquesta com a alçada lliure de la nova edificació.

En cas de no coincidència de l'alçada lliure en les edificacions veïnes de caràcter tradicional, es prendrà la mitja de les esmentades alçades com a alçada lliure de la nova edificació.
  - Tractament:

El tractament de color i material de les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici. L'edifici ha de ser tractat d'una manera homogènia.

No es permetran aplacats que desvirtuin els materials característics del sector.

No s'admet sòcol de més de 1,20 m d'alçada.
- . Forats de façana:
  - Proporcions:

Les obertures de la façana principal dels edificis, llevat de les obertures de les cobertes a la catalana, tindran una relació màxima de 2/3 i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar o no centrats en relació amb la façana.

La mida de les obertures de la planta pis i planta golfes ha de tenir una proporció decreixent en alçada, en qualsevol cas seguint les edificacions veïnes.

En el cas de parcel·les agrupades o que funcionin conjuntament, les obertures de planta baixa no podran ser contínues per tal de mantenir els ritmes i l'aspecte fraccionat de l'edificació original. S'ha de mantenir una part massissa de 0,60 m situat en la mitgera original comuna entre les parcel·les agrupades, centrat o no en aquest eix, depenent de la composició de façana i en l'alineació de la façana.
  - Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

La disposició general dels balcons a les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures ha de seguir sempre els models tipològics tradicionals.

Queda prohibit el balcó a la planta golfes i planta baixa.

Si es dóna el cas, els balcons de cuina i safareig no demostraran en llur tractament usos diferents als altres balcons de la façana.

A la façana la volada màxima dels balcons no podrà accedir una dècima part de l'amplada del carrer o pati. Si per aplicació d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,20m, aquesta última serà la màxima acceptada.

S'admeten tant a la façana principal com a la façana pati.

La totalitat dels cossos sortints oberts no podran ocupar més que les 2/3 parts de la longitud total de la façana.

No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats

- Distància de separació entre mitgeres:

Els eixos de composició de les obertures, amb excepció de la planta baixa, s'hauran de separar prou de la mitgera per aconseguir una distància mínima de 0,60 m entre aquesta mitgera i l'aresta de l'obertura.

Aquesta distància serà de 1,00 m quan es tracti del vol d'un balcó.

En planta baixa es permet la separació de les obertures a només 0,30 m de l'eix de la mitgera.

. Coronació:

- L'alçada màxima dels elements de coronació per damunt de la coberta construïda, coincident o no amb l'alçada reguladora màxima, és de 1,50 m.

. Materials:

- No es permet l'ús de materials que desdiguin de l'entorn. El projecte proposarà les seves característiques, qualitats, colors, ...
- Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat de colors terrosos o clars. S'admet la pedra natural tradicional o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.
- Les baranes poden ser massisses, rematades amb escopidor o amb jardineres incorporades, o de barrots de ferro col·locats verticalment i rematats per un passamà metàl·lic.
- Queda prohibit especialment utilitzar en els paraments de façana i de coberta: obra de fàbrica vista, aplacat de marbre i pedra no local, gelosies de vidre, parets de vidre, plafó de plàstic, elements de ceràmica vidriada, caixes de persiana marcades en façana, entregues de forjat vistes en façana, fibrociment, pissarra, materials brillants o polits i colors discordants.
- La utilització dels materials a les façanes serà homogènia, excepte en el sòcol.
- Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica. Pot ser també grava, gespa, etc...
- Els materials d'acabat utilitzats en les edificacions auxiliars seran similars als de l'edificació principal. Queda prohibit el bloc de formigó vist i les cobertes tipus "Uralita".

. Color:

- El projecte d'intervenció a les façanes haurà d'incloure la previsió de la naturalesa, qualitat i color o colors dels materials a utilitzar.
- S'admeten els colors preferentment terrosos i clars, als materials bàsics que determinen la

homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.

- Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.
- Els detalls, veles i rètols podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

. Rètols, anuncis i banderoles:

- Els rètols, els anuncis i les banderoles hauran d'estar integrats i compostats amb la façana.
- Es col·locarà com a màxim una banderola per establiment comercial.
- Es permetrà, en els paraments exteriors, la col·locació del nom de l'establiment format per lletres sense fons.
- Es prohibeixen els rètols i anuncis correguts que se sobreposin als forats de façana.

. Instal·lacions:

- Es prohibeix la ubicació d'aparells d'aire condicionat i antenes en façana i en balcons.
- No s'admeten les instal·lacions d'aigua, gas o electricitat vistes per façana.

### 3. ÀMBIT-3:

Es distingeixen segons la disposició edificatòria:

#### 3.1. EDIFICACIÓ ALINIADA A VIAL :

. Façanes:

1. Els materials a utilitzar en l'acabat de les façanes han de ser els tradicionals i es prohibeix qualsevol tractament que trenqui l'harmonia global. En especial, no s'admeten els murs cortina, els revestiments metàl·lics, de materials plàstics o de peces prefabricades vistes i d'altres materials o colors dissonants amb els tractaments tradicionals dominants.
2. La mida de les obertures en façana ha de tenir una proporció decreixent en alçada, en qualsevol cas seguint les edificacions veïnes.

#### 3. Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

La disposició general dels balcons a les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació a les obertures ha de seguir sempre els models tipològics tradicionals.

Queda prohibit el balcó a la planta golfes i planta baixa.

Si es dona el cas, els balcons de cuina i safareig no demostraran en llur tractament usos diferents als altres balcons de la façana.

Les baranes poden ser massisses o de barrots de ferro col·locats verticalment i rematats per un passamà metàl·lic.

#### 4. Distància de separació entre mitgeres:

Els eixos de composició de les obertures, amb excepció de la planta baixa, s'hauran de separar prou de la mitgera per aconseguir una distància mínima de 0,60 m entre aquesta mitgera i l'aresta de l'obertura.

Aquesta distància serà de 1,00 m quan es tracti del vol d'un balcó.

. Cobertes, canals i baixants:

1. No es permet que cap altre element que ocupi un volum, llevat de les xemeneies, sobrepassi el volum virtual definit per l'envoltant de l'edificació.
2. Els canals de recollida d'aigua poden quedar ocults o bé vistos a l'extrem dels ràfecs de la coberta i poden ser ceràmics o metàl·lics. Els baixants d'aigües pluvials que quedin vistos poden ser d'aquests mateixos materials o d'altres. Es prohibeix expressament la utilització del fibrociment.

## . Tancaments:

1. Les portes i finestres poden ser de fusta pintada, alumini pintat amb tonalitats que no siguin discordants amb la resta d'edificis veïns.
2. Les persianes poden ser de fusta pintada amb composició a base d'encadellat, lamel·les o peces tipus llibret. També poden ser d'acer o alumini pintat. S'admeten també les persianes enrotllables.

## . Materials i colors

1. Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat de colors terrosos o clars. S'admet la pedra natural tradicional o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.
2. Queda prohibit especialment utilitzar en els paraments de façana i de coberta: obra de fàbrica vista, aplacat de marbre i pedra no local, gelosies de vidre, parets de vidre, plafó de plàstic, elements de ceràmica vidriada, caixes de persiana marcades en façana, entregues de forjat vistes en façana, fibrociment, pissarra, materials brillants o polits i colors discordants.
3. Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.
4. Els materials d'acabat utilitzats en les edificacions auxiliars seran similars als de l'edificació principal. Queda prohibit el bloc de formigó vist i les cobertes tipus "Uralita".
5. S'admeten els colors preferentment terrosos, als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
6. Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el blanc, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.

## . Rètols, anuncis i banderoles:

1. Els rètols, els anuncis i les banderoles hauran d'estar integrats i composts amb la façana.
2. Es col·locarà com a màxim una banderola per establiment comercial.
3. Es permetrà, en els paraments exteriors, la col·locació del nom de l'establiment format per lletres sense fons.
4. Podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

## 3.2. EDIFICACIÓ AÏLLADA :

## . Façanes:

1. Els materials a utilitzar en l'acabat de les façanes han de ser els tradicionals i es prohibeix qualsevol tractament que trenqui l'harmonia global.

## 2. Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres.

Les baranes poden ser massisses o de barrots de ferro col·locats verticalment i rematats per un passamà metàl·lic.

## . Cobertes, canals i baixants:

1. No es permet que cap altre element que ocupi un volum, llevat de les xemeneies, sobrepassi el volum virtual definit per l'envoltant de l'edificació.
2. Les plaques solars i altres panells a què obligui la normativa sectorial vigent, s'hauran d'orientar obligatòriament de forma paral·lela al pla de coberta.
3. Els canals de recollida d'aigua poden quedar ocults o bé vistos a l'extrem dels ràfecs de la coberta i poden ser ceràmics o metàl·lics. Els baixants d'aigües pluvials que quedin vistos poden ser d'aquests mateixos materials o d'altres. Es prohibeix expressament la utilització del fibrociment.

4. L'alçada màxima dels elements de coronació per damunt de la coberta construïda, coincident o no amb l'alçada reguladora màxima, és de 1,50 m.

. Tancaments:

1. Les portes i finestres poden ser de fusta pintada, alumini pintat amb tonalitats que no siguin discordants amb la resta d'edificis veïns.
2. Les persianes poden ser de fusta pintada amb composició a base d'encadellat, lamel·les o peces tipus llibret. També poden ser d'acer o alumini pintat. S'admeten també les persianes enrotllables.

. Materials i colors

1. Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat de colors terrosos o clars. S'admet la pedra natural tradicional o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.
2. Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.
3. Els materials d'acabat utilitzats en les edificacions auxiliars seran similars als de l'edificació principal. Queda prohibit el bloc de formigó vist i les cobertes tipus "Uralita".
4. S'admeten els colors preferentment terrosos i clars, als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
5. Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el blanc, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.

. Rètols, anuncis i banderoles:

1. Els rètols, els anuncis i les banderoles hauran d'estar integrats i compostats amb la façana.
2. Es col·locarà com a màxim una banderola per establiment comercial.
3. Es permetrà, en els paraments exteriors, la col·locació del nom de l'establiment format per lletres sense fons.
4. Podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

### 3.3. VOLUMETRIA ESPECÍFICA :

. Façanes:

1. Els materials a utilitzar en l'acabat de les façanes han de ser els tradicionals i es prohibeix qualsevol tractament que trenqui l'harmonia global.

2. Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres.

Les baranes poden ser massisses, rematades amb escopidor o amb jardineres incorporades, o de barrots de ferro col·locats verticalment i rematats per un passamà metàl·lic.

. Cobertes, canals i baixants:

1. No es permet que cap altre element que ocupi un volum, llevat de les xemeneies, sobrepassi el volum virtual definit per l'envoltant de l'edificació.
2. Les plaques solars i altres panells a què obligui la normativa sectorial vigent, s'hauran d'orientar obligatòriament de forma paral·lela al pla de coberta.
3. Els canals de recollida d'aigua poden quedar ocults o bé vistos a l'extrem dels ràfecs de la coberta i poden ser ceràmics o metàl·lics. Els baixants d'aigües pluvials que quedin vistos poden ser d'aquests mateixos materials o d'altres. Es prohibeix expressament la utilització del fibrociment.
4. L'alçada màxima dels elements de coronació per damunt de la coberta construïda, coincident o no amb l'alçada reguladora màxima, és de 1,50 m.

## . Tancaments:

1. Les portes i finestres poden ser de fusta pintada, alumini pintat amb tonalitats que no siguin discordants amb la resta d'edificis veïns.
2. Les persianes poden ser de fusta pintada amb composició a base d'encadellat, lamel·les o peces tipus llibret. També poden ser d'acer o alumini pintat. S'admeten també les persianes enrotllables.

## . Materials i colors

1. Serà d'aplicació general l'arrebossat acabat pintat de colors terrosos o clars. S'admet la pedra natural tradicional o artificial com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.
2. Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.
3. Els materials d'acabat utilitzats en les edificacions auxiliars seran similars als de l'edificació principal. Queda prohibit el bloc de formigó vist i les cobertes tipus "Uralita".
4. S'admeten els colors preferentment terrosos i clars, als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.
5. Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.

## . Rètols, anuncis i banderoles:

1. Els rètols, els anuncis i les banderoles hauran d'estar integrats i compostats amb la façana.
2. Es col·locarà com a màxim una banderola per establiment comercial.
3. Es permetrà, en els paraments exteriors, la col·locació del nom de l'establiment format per lletres sense fons.
4. Podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana i de l'ambient.

## **SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**

---

### **Article 86 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial**

---

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i parcel·la mínima.

### **Article 87 - Alineació a vial**

---

És la línia que estableix al llarg del vial els límits de l'edificació.

### **Article 88 - Alineació de façana**

---

És la línia que assenyala el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació.

### **Article 89 - Façana mínima**

---

És la distància mínima d'alineació de vial pertanyent una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, només caldrà que la condició de façana mínima es compleixi en un dels fronts.



## **Article 90 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

---

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament. Aquest criteri s'utilitzarà per cada front de parcel·la confrontant a vial.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior. No es permet desglossar l'alçada màxima de planta baixa en dues plantes segons les modalitats de semisoterrani o planta baixa i entresol.
3. En els casos en que a causa del pendent més d'una planta es situï dins dels límits, cada tram de façana en que això succeeixi definirà una planta baixa diferent.
4. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es definirà com si es tractessin de parcel·les independents, la profunditat de les quals ve limitada pel punt mig de l'illa.
5. Hi ha l'obligació d'alinejar la planta baixa a la línia de façana. Únicament es permet una reculada màxima de 1,50 metres de fondària i amplada per a l'accés de vianants a l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligació de l'alineació els locals comercials. Els accessos als garatges han d'estar alineats a façana.
6. Es permeten altells en planta baixa quan formin part del local, no tinguin accés independent des de l'exterior i reuneixin les condicions següents:
  - la projecció sobre la planta baixa no podrà superar el 50% de la seva superfície
  - l'alçada lliure mínima per sobre i per sota de l'altell serà de 2,20m
  - dins l'obertura definida per l'altell sobre la planta baixa s'hi podrà inscriure un cercle de 3m de diàmetre
  - no poden tenir finestres a façana

## **Article 91 - Plantes pis**

---

Les plantes pis s'han d'ajustar a la línia de façana a excepció de les determinades en cada zona.

## **Article 92 - Planta soterrani**

---

1. Es considera planta soterrani aquella que té la cara superior del seu forjat situada entre 0,60m per sobre o 0,60m per sota de la rasant del tram de vial que coincideixi amb la façana en el punt de major i menor cota, respectivament.
2. Només es pot construir més d'una planta soterrani en els edificis d'ús plurifamiliar.
3. La ocupació del soterrani ve regulat en cada zona.

## **Article 93 - Coberta**

---

1. La coberta de les edificacions situades en les zones de nucli antic (clau 1) ha de ser inclinada amb un pendent comprès entre el 20% i el 30%. En les altres zones es pot optar entre plana o inclinada.
2. La coberta arrancarà a partir dels plans corresponents a les façanes que donin a carrer, a pati interior d'illa o a espai lliure de parcel·la.
3. Quan l'últim forjat es projecti inclinat, el punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima. L'espai interior resultant podrà destinar-se a ampliació de l'habitatge mitjançant un altell sempre i quan aquest tingui la tipologia d'unifamiliar i la superfície del qual, no podrà superar el 40% de la superfície de la planta inferior, sempre que la regulació de la zona permeti l'ús de la planta sotacoberta.
4. Es fixa una distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, la qual s'estableix en seixanta centímetres (0,60 m).
5. Per sobre dels plans definits per a la coberta, podran sobresortir:
  - càmeres d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 m.

- les baranes de la façana principal i posterior i la dels patis interiors, amb una alçada d'1,10 m.
  - Les proteccions o baranes a les finques veïnes fins a 1,80m.
  - Les xemeneies d'extracció de fums i de ventilació.
  - Les claraboies dels celoberts i les plaques solars tèrmiques, plaques fotovoltaïques i altres elements, que hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
6. Les caixes d'escala i d'ascensor hauran d'estar integrades al gàlib màxim definit per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima i el pendent màxim de coberta.
  7. S'admet la formació de terrasses en coberta per a la ubicació d'instal·lacions d'ús comunitari com compressors d'aire condicionat, extractors i altres aparells similars, sempre que no sobresurtin del carener de la teulada, la superfície de la qual ha de ser la estrictament necessària per a la ubicació d'aquestes instal·lacions.
  8. Llevat que no s'especifiqui en la zona corresponent, el vol màxim dels sortints de barbacanes, cornises i ràfecs de la coberta serà com a màxim de 40cm.

#### **Article 94 - Cossos sortints i elements sortints.**

---

1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:
  - L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels cossos sortints és de 3,30 metres en tots els punts, excepte que en les determinacions de cada zona se'n determinin d'altres. Aquesta norma s'aplicarà tan sols en els edificis que estiguin alineats a la via pública i en la façana principal.
  - Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita a una longitud de vol de 60 cm.
  - Els cossos sortints oberts podran ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana, respectant el límit lateral de vol. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per al conjunt que formen les diferents façanes.
  - Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/2 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per al conjunt que formen les diferents façanes.
  - El límit lateral de vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00m de la paret mitgera, i mai a una distància de la mateixa inferior al vol màxim del cos sortint corresponent.
2. Si la volada dels elements sortints com ràfecs, gàrgoles, rètols, marquesines, para-sols i d'altres similars, no es regula a la zona corresponent, s'admet com a criteri general.
  - Elements sortints que no excedeixin més de 15 cm del pla de façana.
  - Ràfecs i cornises fins a un vol màxim de 40 cm.

#### **Article 95 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

---

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana i en el cas de coberta inclinada seria el punt del pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula.

El nombre de plantes es determina tant per la façana principal com per a la façana posterior.

1. Per a edificis acabats amb coberta inclinada l'alçada reguladora màxima es compta des de sota teula i des del pla de façana, per tant la planta coberta inclinada complirà aquesta condició. Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

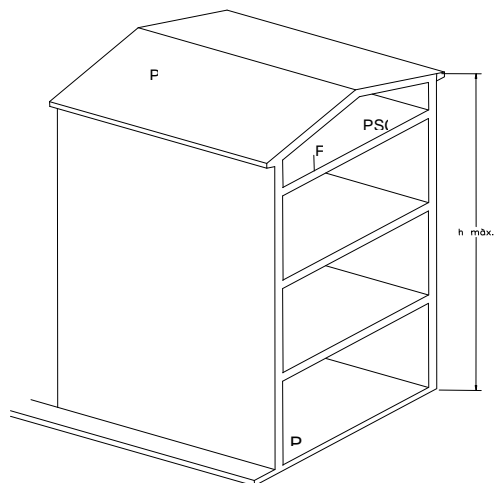
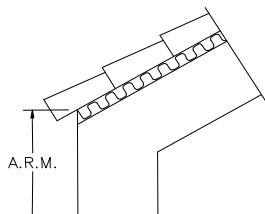
**PSC:** Sotacoberta. Espai sotacoberta auxiliar o complementari.

**F:** Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.

**PB:** Planta baixa.

**P:** Pendent de la coberta màxim 30%.

**h. màx:** alçada reguladora màxima.

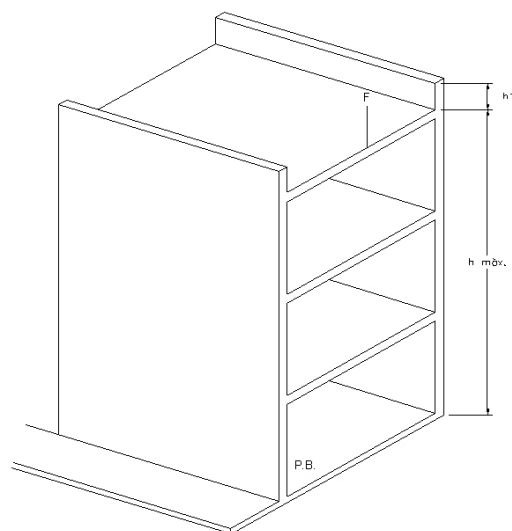


2. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Les baranes tindran una alçada d'1,10 m per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les cobertes planes no podran sobrepassar la línia de façana, per tant no podran fer volada.

**F :** Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.

**h. màx. :** Alçada reguladora màxima

**h 1 :** Alçada de la barana per damunt de la coberta.



3. L'alçada reguladora màxima s'estableix per cada zona

## **Article 96 - Regles sobre determinació d'alçades**

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,60 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

**Supòsit 1.a:** diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts "a" o "b" i el centre de la façana menor o igual a 0,60 m.

$$h \leq 0,60$$

h. màx: Alçada reguladora màxima

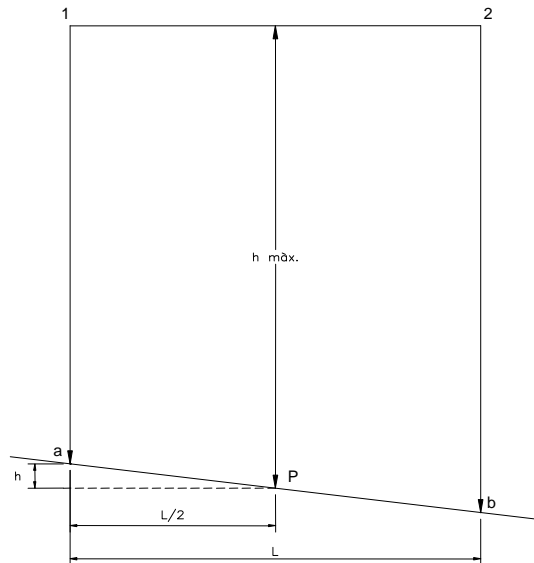
a: Extrem superior de la rasant de la façana.

b: Extrem inferior de la rasant de la façana.

L: Longitud de façana

P: Punt d'aplicació sobre la rasant del carrar de l'alçada reguladora

1-2: Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent



- b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,60 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

**Supòsit 1.b:** diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts "a" o "b" i el centre de la façana superior a 0,60 m.

$$h > 0,60$$

h. màx: Alçada reguladora màxima

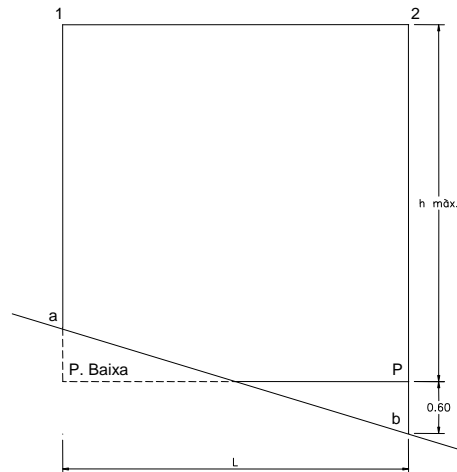
a: Extrem superior de la rasant de la façana.

b: Extrem inferior de la rasant de la façana.

L: Longitud de façana

P: Punt d'aplicació sobre la rasant del carrar de l'alçada reguladora

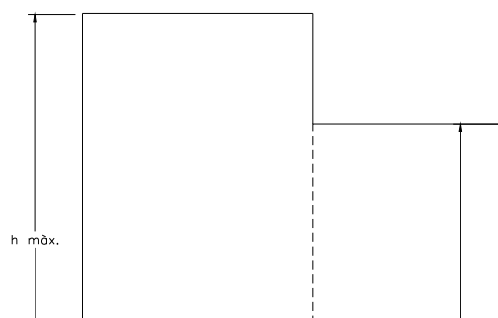
1-2: Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent



- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 m per sota del 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 resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

**Supòsit 1.c:** diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts "a" o "b" i el centre de la façana menor o igual a 0,60 m.

$$h \leq 0,60$$



h. màx: Alçada reguladora màxima

a: Extrem superior de la rasant de la façana.

b: Extrem inferior de la rasant de la façana.

H: desnivell entre "a" i "b"

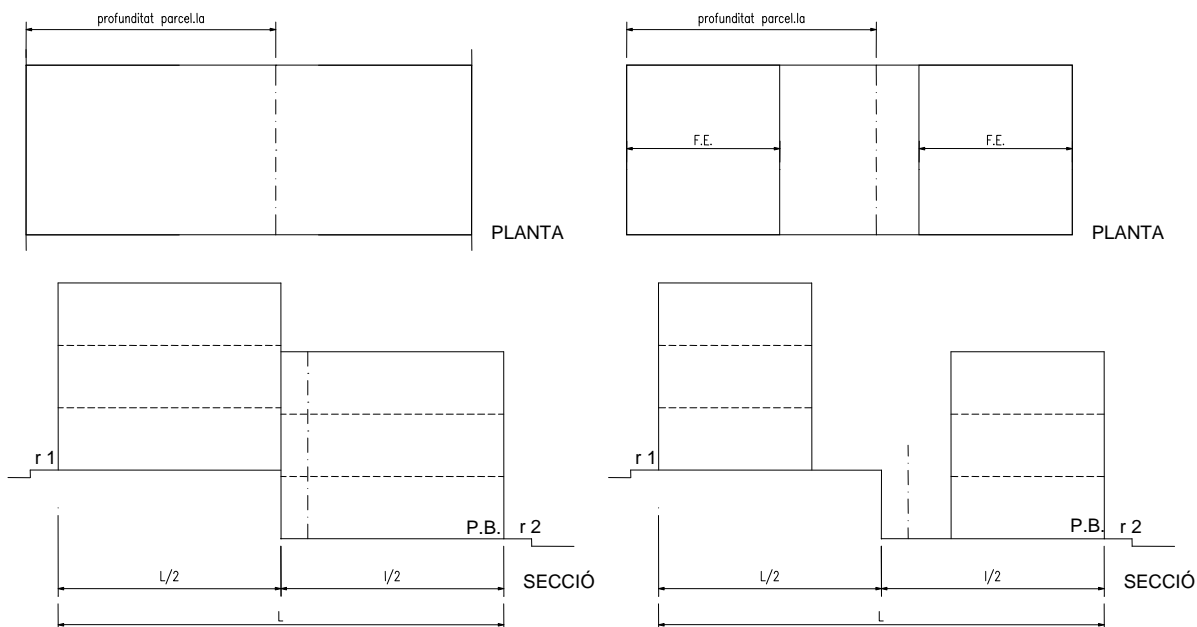
L: Longitud de façana

L1, L2: Longitud dels trams de façana

P: Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

1-2: Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

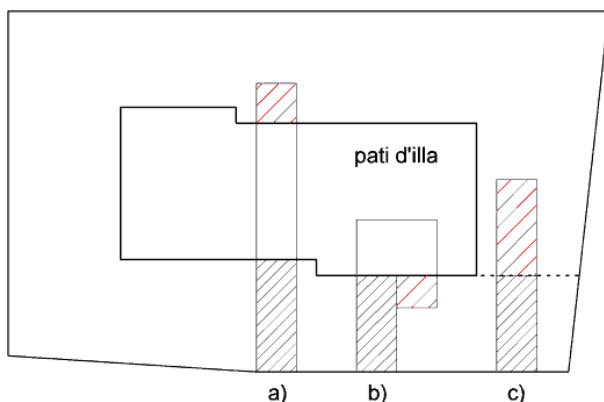
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà: Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà: Si l'alçada és diferent a cada cara de vial, la més alta es podrà projectar pel carrer adjacent fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última inflexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial amb menor ARM en cas de en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 30 m sigui la major de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor ARM de la prolongació de la línia de límit de profunditat edificable corresponent al carrer de major ARM. A partir del punt determinat per la longitud màxima a que es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada corresponent al vial.
4. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà, regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mitjà de la parcel·la.



## Article 97 - Profunditat edificable

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. Es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació en sòl urbà o, en el seu defecte, en la normativa corresponent de cada zona.
2. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per sobre de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest

carrer. Tindran la mateixa restricció 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:

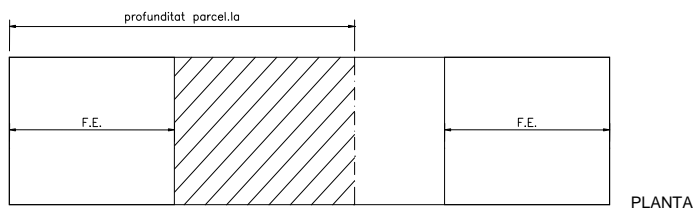


3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 m.

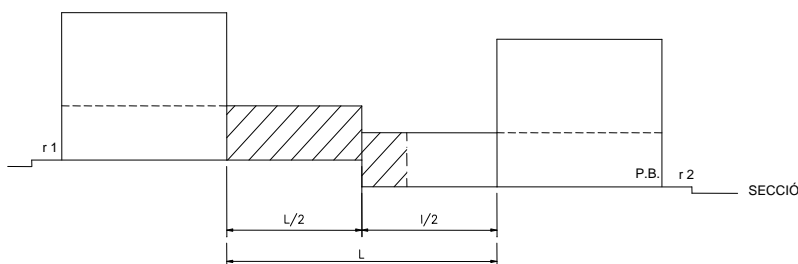
### Article 98 - Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona:

- a) L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot depassar l'alçada màxima de 3,70 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins sobre forjat. Les alçades de les parets mitgeres seran de 1,80 m i amb obra massissa i amb el mateix acabat de façana en ambdues cares. Quan l'edificació auxiliar estigui adosada a la façana posterior de l'edificació principal la coberta podrà ser plana. Si està al fons de la parcel·la la coberta serà inclinada.
- b) L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.



PLANTA



SECCIÓ

r1: rasant del carrer 1

r2: rasant del carrer 2

F.E.: Fondària edificable

L: Espai lliure d'edificació d'interior d'illa

- c) S'admetrà l'edificació en soterrani en tot el solar, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa.

- d) Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de

L'edifici principal o edificació auxiliar de pati d'illa. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta de l'edifici principal o auxiliar. En el cas que l'edifici del costat sigui més alt, la xemeneia sempre haurà de sobrepassar el ràfec de les cobertes veïnes.

- e) S'admet la construcció de piscines. Les separació mínima a la que s'ha de situar la piscina serà d'1m dels límits de propietat.

### **Article 99 - Tractament del pati d'illa o pati posterior de l'edificació**

---

Els patis d'illa o posteriors de l'edificació hauran de rebre un tractament enjardinat o de paviment tou natural tipus sauló o similar en un 50% de la seva superfície.

Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.

### **Article 100 - Tanques de parcel·les edificades**

---

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer (alineació reculada de vial) o a zona verda: tindran una alçada màxima d' 1,80 m. Fins a una alçària d' 0,80 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.
- Tanques entre veïns:
  - en terrats de planta pis: tindran una alçada de 1,80 metres que serà de material massís i amb acabat de façana en ambdues cares.
  - en jardins de planta baixa: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Es prohibeixen les gelosies i balaustrades.
- En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la part massissa tindrà sempre la línia final horitzontal i es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 1,10 metres, sent els esglaonats màxims de 30 cm.

## **SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

---

### **Article 101 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada**

---

Definició: És aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les i que per la baixa densitat d'ocupació i aprofitament, pot deixar-se a la lliure disposició sempre que compleixi els paràmetres establerts en la zona.

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: index d'edificabilitat net, parcel·la mínima, façana mínima, nombre màxim de plantes, alçada màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

### **Article 102 - Sòl lliure d'edificació**

---

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

S'haurà de respectar el màxim possible l'arbrat existent a la parcel·la.

2. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal o edificació auxiliar i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta.

3. S'admet la construcció de piscines. Les separacions mínimes a partions a la que s'ha de situar la

piscina varia en funció de la superfície de la parcel·la:

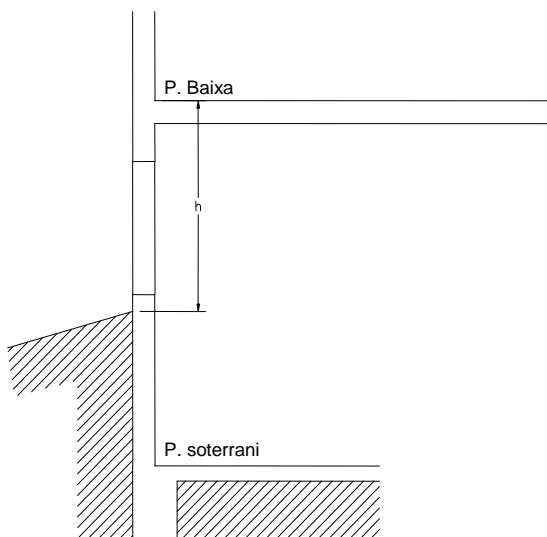
- en parcel·les de més de 700 m<sup>2</sup> es podran a una distància mínima d'un metre
- en parcel·les de fins a 700 m<sup>2</sup> es podran situar amb una distància mínima 60 centímetres

4. Rampes d'accés als garatges soterranis: S'admet la construcció de la rampa d'accés al soterrani adossada al límit de parcel·la, en la franja de separació mínima de l'edificació. S'admetrà la construcció d'un soterrani amb superfície construïda màxima de 25 m<sup>2</sup> en la franja de separació màxima únicament per ubicar-hi l'accés al garatge.

### **Article 103 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d' 1,00 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

$h < 1,00$  m.



### **Article 104 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

Es considera planta baixa aquella planta el paviment de la qual no supera, en cap punt del seu perímetre, la cota d'1 metre sobre del perfil natural del terreny.

### **Article 105 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacoberts...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula de la coberta inclinada o fins al pla superior de l'últim element resistent de la coberta plana.

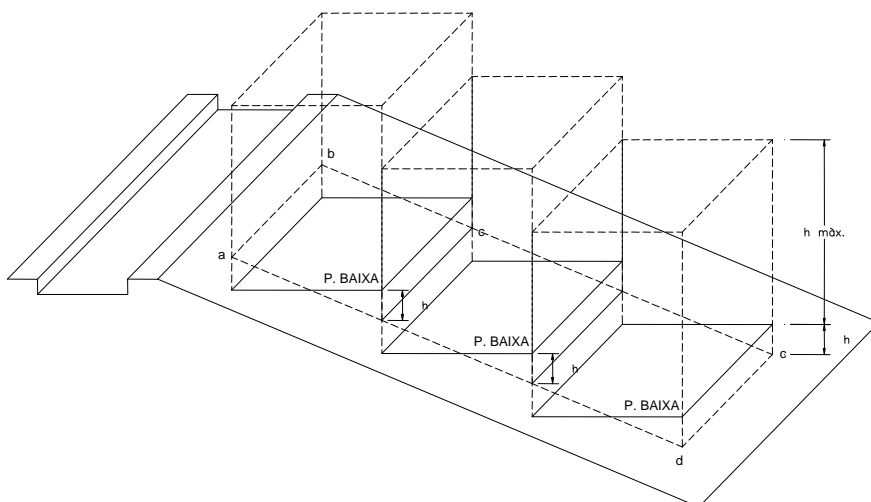
En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



$h < 1 \text{ m.}$

a-b-c-d: àmbit d'ocupació de l'edificació

h. màx: alçada màxima



## Article 106 - Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a que poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints i també els soterranis, respecte als límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis, a excepció de si es tracta de la part que serveix d'accés des de l'exterior als usos permesos i sempre que dita part no excedeixi del 15% de la superfície lliure d'edificació. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 30 cm.
3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació al carrer, a la zona o a la parcel·la.
4. Excepcionalment, es podran ocupar aquest espai per edificacions auxiliars, quan així ho especifiqui la normativa particular de la zona, amb les condicions que determini.

## Article 107 - Construccions auxiliars

1. S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safarejos, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.
2. Aquestes construccions respectaran les separacions als límits de la parcel·la, el seu sostre edificat es computarà als efectes del càlcul d'edificabilitat i es tractaran amb materials similars als de l'edifici principal.
3. Els garatges al servei de l'edificació es podran autoritzar alineats a façana sempre i quan per les condicions naturals del terrenys quedin com a soterrani respecte al nivell de planta baixa de l'edifici principal.

## Article 108 - Tanques

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer o a zona verda: tindran una alçada màxima d' 1,80 m. Fins a una alçada de 0,60 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.

- Tanques entre veïns: tindran una alçària màxima de 2,00 m. Fins a una alçària de 1.50 metres sobre terreny natural podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes, fusta o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i les balaustrades.
- En el cas en que la separació amb la xarxa viària, per raons d'adaptació topogràfica, s'hagi de fer a través de murs de contenció, aquests tindran una alçada màxima de 2,50 m per sobre la rasant del carrer sense possibilitat d'afegir a aquesta línia altra tanca massissa. Per sobre només s'admeten talussos de 45°.
- En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la part massissa tindrà sempre la línia final horitzontal i es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 1,10 metres, sent els esglaonats màxims de 30 cm

### Article 109 - Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

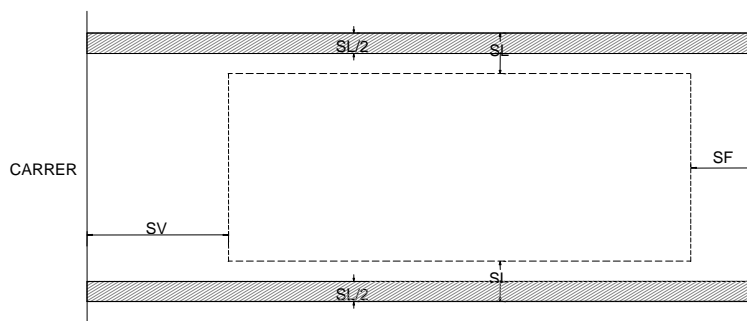
- a) Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió.

No es podrà alterar el nivell natural del terreny a l'interior de la parcel·la en una franja d'un metre al voltant del seu perímetre.

En carrers de pendent inferior al 8% no es podrà modificar el nivell natural del terreny en les partions laterals en la franja delimitada per la meitat de la separació mínima.

Esquema de zones de terreny no modificable en parcel·les ubicades en carrers de pendent < 8%

- SV: separació mínima vial
- SL: separació mínima a partió lateral
- SF: separació mínima a fons parcel·la



- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.
- c) Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,00m
- d) Es podran fer garatges soterrats a façana, respectant la distància a veïns, amb un mur d'una alçada màxima de 3 m. sempre que sigui en substitució de terres en un mínim d'un 80% i estigui alineat a façana. Aquests garatges no computaran a efectes d'ocupació. La superfície màxima serà de 50 m<sup>2</sup>.

En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.

## SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA

### Article 110 - Paràmetres que regulen la volumetria específica

Definició: és aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les.

L'edificació en volumetria específica es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat net, parcel·la mínima, façana mínima, nombre màxim de plantes, alçada màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

### **Article 111 - Sòl lliure d'edificació**

---

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

S'haurà de respectar el màxim possible l'arbrat existent a la parcel·la.

2. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta.

3. S'admet la construcció de piscines. Les separacions mínimes a partions a la que s'ha de situar la piscina serà d'1m.

4. Rampes d'accés als garatges soterranis: S'admet la construcció de la rampa d'accés al soterrani adossada al límit de parcel·la, en la franja de separació mínima de l'edificació. S'admetrà la construcció d'un soterrani amb superfície construïda màxima de 25 m<sup>2</sup> en la franja de separació màxima únicament per ubicar-hi l'accés al garatge.

### **Article 112 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

---

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d' 1,00 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa. (veure esquema a regulació de l'edificació aïllada)

En volumetria específica, alineada o no a vial, es pot construir més d'una planta soterrani, sempre que la zona ho permeti.

### **Article 113 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

---

Es considera planta baixa aquella planta el paviment de la qual no supera, en cap punt del seu perímetre, la cota d'1 metre per sobre o per sota del perfil natural del terreny. En cas d'edificis existents, es reconeix la planta baixa consolidada.

### **Article 114 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

---

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacoberts...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula de la coberta inclinada o fins al pla superior de l'últim element resistent de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades. (veure esquema a regulació de l'edificació aïllada).

### **Article 115 - Separacions mínimes**

---

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a que poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints i també els soterranis, respecte als límits del front, laterals i fons de la parcel·la.

2. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de

respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50 cm.

3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació al carrer, a la zona o a la parcel·la.
4. Excepcionalment, es podran ocupar aquest espai per edificacions auxiliars, quan així ho especifiqui la normativa particular de la zona, amb les condicions que determini.

### **Article 116 - Construccions auxiliars**

---

S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safareigs, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim. Aquestes construccions no s'admeten desvinculades de l'edificació principal.

### **Article 117 - Tanques**

---

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer o a zona verda: tindran una alçada màxima d' 1,80 m. Fins a una alçària d' 0,60 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, fusta o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.
- Tanques entre veïns: tindran una alçària màxima de 2,00 m. Fins a una alçària de 1.50 metres sobre terreny natural podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes, fusta o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i les balaustrades.
- En el cas en que la separació amb la xarxa viària, per raons d'adaptació topogràfica, s'hagi de fer a través de murs de contenció, aquests tindran una alçada màxima de 2,50 m per sobre la rasant del carrer sense possibilitat d'afegir a aquesta línia altra tanca massissa. Per sobre només s'admeten talussos de 45°.
- En el cas de carrers o límits de parcel·la amb pendent, la part massissa tindrà sempre la línia final horitzontal i es dividirà en els trams necessaris per tal que mai tingui una alçada superior als 1,10 metres, sent els esglaonats màxims de 30 cm.

### **Article 118 - Adaptació topogràfica del terreny**

---

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió. En carrers de pendent inferior al 8% no es podrà modificar el nivell natural del terreny en les partions laterals en la franja delimitada per la meitat de la separació mínima. (veure esquema article 137)
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.
- c) Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,50m
- d) Es podran fer garatges soterrats a façana, respectant la distància a veïns, amb un mur d'una alçada màxima de 3 m. sempre que sigui en substitució de terres en un mínim d'un 80% i estigui alineat a façana. Aquests garatges no computaran a efectes d'ocupació. La superfície màxima serà de 50 m<sup>2</sup>.

En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.

### **Article 119 - Separació mínima entre edificacions**

---

Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables, la distància mínima entre dos edificis pròxims, ja formin part de la nova edificació o d'edificacions existents al límit de la zona, estarà en funció de la major altura de les edificacions corresponents fins un màxim de PB+2, d'acord amb la següent taula:

Núm. de plantes	Separació mínima (en metres)
PB + 2 PP	6

## TÍTOL 4 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS.

---

#### Article 120 - Funció i contingut social del dret de propietat

---

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

#### Article 121 - Exercici del dret de propietat

---

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableixi la legislació urbanística.
2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'ordenació municipal, així com pel planejament i ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats en l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU, ni d'aquest Pla d'ordenació municipal, planejament derivat i ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions i per la LU.
5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

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

#### Article 122 - Usos del subsòl

---

El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en els articles de condicions d'ús, d'ordenació i edificació establerts per a cada sistema. No obstant això, el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada destinat als usos previstos al l'article 34.2 del RDLU i, el planejament pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades, tot això conforme es determina a l'article 34.3 de l'esmentat precepte reglamentari.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions

establertes en cada zona d'aquestes normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Pla especial o Pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès al règim establert a la LU i a l'article 32 del RDLU, i el seu aprofitament urbanístic resta subordinat a les servituds administratives necessàries i exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, així com a les limitacions que es deriven de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Els límits a l'aprofitament urbanístic establerts en aquest precepte delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat conforme es determina a l'article 32.4 del RDLU,

### **Article 123 - Règim urbanístic del sòl**

---

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

### **Article 124 - Classificació del sòl**

---

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de La Granada, d'acord amb l'article 24 i següents de la LU, i l'article 7 i següents de la LRSV en:
  - Sòl urbà : delimitació en base al concepte de sòl urbanitzat i consolidat per l'edificació d'acord amb l'article 26 de la TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU.
  - Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Capítol 3 del Títol 3 d'aquestes normes.
  - Sòl urbanitzable : delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la TRLU i per la nova llei 3/2012 de modificacions de dita LU, per garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica, segons l'article 33 de la TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.
  - Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Capítol 4 del Títol 3 d'aquestes normes.
  - Sòl no urbanitzable : delimitació en base al concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització, d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 de la TRLU.
  - Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Capítol 6 del Títol 3 d'aquestes normes.
2. Dins del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 de la LU i de la llei 3/2012 de modificació de dita LU, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat:
  - a. Sòl urbà consolidat: tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats i les parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar, segons l'article 29 de la TRLU.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la TRLU, són també sòl urbà consolidat. Així mateix tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals es la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la TRLU.

b. Sòl urbà no consolidat: tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, els sòls urbans inclosos en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i execució de la corresponent urbanització. A aquests efectes té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla classifica la superfície urbanitzable com a Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) o bé com a Sòl Urbanitzable No Delimitat (SND). Els sectors delimitats poden ser discontinus, i el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, ve regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 68.4 del RLU.

4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 del TRLU.

El sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU i de la Llei 3/2012, regula les qualificacions segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa del TRLU referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols d'ordenació relatius al Règim del Sòl.

## Article 125 - Qualificació del sòl

---

1. La qualificació del sòl, és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà, en sòl no urbanitzable i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, als efectes de regular en cada cas, els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en sistemes i en zones:

- a. Els sistemes urbanístics: són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació a les infraestructures de mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en la que es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU..



Els diferents sistemes poden estar en sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl no urbanitzable. Els plànols d'ordenació defineixen els sistemes que conformen l'estructura general del territori municipal, siguin existents o proposats. El document concreta els sistemes d'espais lliures i equipaments, els serveis tècnics i la xarxa viària, que s'han representat en els plànols d'ordenació.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el Capítol 2 del Títol 3 d'aquestes normes.

b. Les zones: són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- en l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat, es qualifica el sòl en zones, tot diferenciant els teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
- en sòl no urbanitzable, les diferents qualificacions depenen de la morfologia, naturalesa i ús del sòl i del seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica.

La regulació de les zones en sòl urbà està detallada en el Capítol 3 del Títol 3, i la regulació del sòl no urbanitzable en el Capítol 6 del Títol 3.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les subzones corresponents, siguin les definides en aquestes normes o altres més específiques.

El POUM concreta les zones que es troben en sòl urbà, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable representades, en els plànols d'ordenació, amb la corresponent clau urbanística.

3. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà és d'aplicació tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que es desenvolupi, i estableix les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.
4. El règim urbanístic del sòl, vol i subsòl de cada qualificació urbanística, depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els apartats següents.

## TÍTOL 5 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 126 - Definició dels sistemes

---

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures 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.

#### Article 127 - Tipus de sistemes

---

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.1 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Són sistemes locals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.2 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableix, en aquest darrer cas, el POUM.
3. El POUM pot preveure com a sistemes reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que disposa l'article 34.3 LU.
4. Quan d'acord amb els supòsits que s'estableixen per la legislació urbanística, el planejament urbanístic prevegi la compatibilitat de l'aprofitament privat i el destí a sistemes de titularitat pública del sòl, de vol o de subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal adient d'entre els previstos per la legislació civil catalana, tal com s'especifica en l'article 35 del TRLLU i de la llei 3/2012 de modificacions de LU.
5. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, a efectes d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

Es determinen, en aquest POUM, els sistemes següents:

De comunicacions:	Sistema viari (clau X)
	Sistema ferroviari (clau F)
D'espais Oberts:	Sistema d'espais lliures (clau V)
	Sistema hidrogràfic (clau H)
D'equipaments:	Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
	Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T)

6. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la LU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

## **Article 128 - Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals**

---

El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes. En qualsevol cas s'hauran de complir els articles 33 a 36 del RDLU.

## **Article 129 - Gestió i execució dels sistemes**

---

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina al 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. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 LU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
4. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
5. 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, previ l'acord i requisits pertinents.
6. Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
7. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, són part integrant del sector i se subjecten a les següents determinacions:
  - a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
  - b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
8. En els sòls qualificats 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 Pla.
9. Aquest POUM pot, quan sigui necessari per a la implantació d'infraestructures i serveis de connexió o per l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis, que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:
  - Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.
  - Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

En els casos previstos en aquest apartat els terrenys vinculats no formen part del sector ni del Polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 del RDLU.

10. Són aplicables els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions que preveu

aquest POUM, conforme es determina a l'article 34 del RDLU.

### **Article 130 - Protecció dels sistemes**

---

1. Aquest Pla 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 Pla contempla els següents:

Protecció del sistema viari: s'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques o municipals, és a dir, el Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i els preceptes no derogats del reglament general de carreteres aprovat per Decret 293/2003, pel que fa al règim de protecció referent a les 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.

Protecció del sistema hidrològic: (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret Legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprovat per Reial 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.

Protecció dels equipaments: s'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.

Protecció de les infraestructures tècniques: s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta al que s'estableix en el reglament sobre xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuin el territori no urbanitzat (canalització 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 què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda si escau, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que es protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions i instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció.

## **CAPÍTOL 2 – SISTEMES DE COMUNICACIÓ**

---

### **Article 131 - Disposicions generals**

---

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM estan constituïts bàsicament pel sistema viari (X) i el sistema ferroviari (F).
2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

### **Article 132 - Sistema viari (X)**

---

1. Comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre.

2. Les vies, carrers i àrees d'aparcament que prevegi el planejament derivat, en desenvolupament del POUM, quedaran automàticament incloses en el sistema viari.

3. El règim de la xarxa viària bàsica o de carreteres serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació corresponent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

4. S'estableixen les següents categories de vies:

X1- Xarxa territorial bàsica.

Xarxa viària de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials que estableix de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i de la Generalitat, permeten l'accés al nucli de població.

X2- Vialitat bàsica local.

Xarxa viària urbana i interurbana estructurant, tant els que es troben en sòl urbà com urbanitzable, els camins principals i les carrerades.

Xr- Xarxa viària de trànsit restringit.

5. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

6. Les determinacions del Pla d'ordenació urbana municipal, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant plans especials en el sòl urbà.

7. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres.

8. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

9. S'estableixen les següents categories de camins rurals:

- Xarxa bàsica: són els camins rurals d'accés i de relació interurbana utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries, etc) o tenen un gran contingut paisatgístic.

- Xarxa secundària: són el fruit de la recuperació d'antics camins que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. Són camins rurals per a vianants encara que s'hi admet el pas de vehicles rodats en cas de necessitat.

10. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

11. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

12. La xarxa viària urbana i la de camins veïnals haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

13. S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents:

Aparcament per a bicicletes:

estacions autobusos interurbans: 0,5 places / 30 places ofertes de circulació

Aparcament per a vehicles: Turismes

estacions autobusos interurbans: 5 places / 30 places ofertes de circulació

Aparcament per a vehicles: Motocicletes:

estacions autobusos interurbans: 5 places / 30 places ofertes de circulació

Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40x4,75 m). Les places d'aparcament per a motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00x2,20). L'espai mínim en superfície de la plaça

d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

14. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública
15. Els sòls urbans amb façana a la carretera C-244 i futura variant hauran de respectar una franja de separació tal que permeti la plantació d'alguna barrera arbòria per tal de minimitzar l'impacte de les noves infraestructures.
16. Sobre l'autopista AP-7, i segons l'article 42 Reglament General de Carreteres, cal tenir en compte la modificació, ampliació o nova construcció de les instal·lacions dels elements funcionals de l'autopista AP-7, motivada per la conservació o explotació del servei públic viari, constituint una obra pública d'interès general.
17. Es tindran en compte, en quan a les limitacions de la propietat privada, els articles 16 al 20 de la Llei 8/1972 de 10 de maig de construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió i els articles 20 al 28 de la Llei 25/1988 de 29 de juliol, de carreteres, consistent en la definició i limitació de les zones de domini públic, servitud, afecció i línia d'edificació.
18. El sòl comprès dins la zona de 100 metres des de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista AP-7 queda subjecte a la normativa continguda en els texts legals del punt anterior per a la realització de qualsevol tipus de llicència.
19. Les activitats a desenvolupar a l'entorn de l'autopista hauran de complir amb l'establert amb les lleis ambientals de tal manera que no afecti al normal funcionament de l'autopista, en especial a l'emissió de fum, vapors o altres substàncies volàtils.
20. Sobre temes de publicitat, queda prohibida qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini de l'autopista AP-7, en virtut del article 24 de la Llei 25/1988 de 29 de juliol, de carreteres i article 88 del seu reglament (RD 1812/94).
21. La il·luminació prevista en les zones industrials al costat de l'autopista es disposarà preferentment amb projectors direccionals amb orientació perpendicularment oposada a les calçades de l'autopista, per que la llum no afecti als usuaris.
22. En el desenvolupament dels sectors de planejament derivat al costat de l'autopista, els promotors assumiran totes les instal·lacions necessàries i es preveurà de minimitzar al màxim els impactes visual i acústic que pogués ocasionar el trànsit de vehicles de l'autopista. Es requerirà l'informe i autorització preceptiva de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.
23. A la zona de servitud de l'autopista AP-7, sols es podran autoritzar tancaments totalment diàfans. Els altres tipus de tancament, sols s'autoritzaran fora de la línia d'edificació (article 94 del RD 1812/1994).
24. Respecte de la BV-2156, en els sòls urbanitzables projectats, la distància a la línia d'edificació serà de 25 m, tal i com s'especifica a l'article 30 de la llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres de la Generalitat de Catalunya. No obstant, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, podrà aprovar una distància menor tal i com s'estableix a l'article 31 de l'esmentada llei.

Es garantirà una distància mínima entre els vials que intersecten amb la carretera de 50 m.

Les noves interseccions previstes es faran de tal manera que es garanteixin totes les condicions de visibilitat, i per tant, de seguretat, de tal manera que els radis de gir no tinguin unes dimensions inferiors a les mínimes exigibles per tal que permetin el moviment de tot tipus de vehicle pesant i atenent a la seva previsió d'ús. A més quedarà garantida la visibilitat de parada des de qualsevol punt de la calçada de la carretera en el tram afectat.

Totes les actuacions s'han d'adequar al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, de la Generalitat de Catalunya.

Totes les actuacions s'han d'adequar al Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, així com al Reglament General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, en tot allò que no s'oposi al Text refós abans esmentat.

25. La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

26. En el planejament derivat i els projectes d'urbanització s'haurà de donar compliment a tots els punts anteriors.
27. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
28. En el planejament derivat i els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
29. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
30. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.
31. El planejament derivat i els projectes d'urbanització dels sectors que afectin les carreteres C-15, C-243a i C-244, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

### **Article 133 - Sistema ferroviari (F)**

---

1. El sistema ferroviari forma part del sistema general de comunicacions i està constituït per aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directa i indirectament relacionades amb aquesta modalitat de transport.

Amb independència de la competència estatal en aquesta matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari en el qual s'inclouen les línies de ferrocarril existents així com les estacions de viatgers i instal·lacions annexes, tot segons la "Ley del sector Ferroviario, Llei 39/2003, de 17 de novembre" i del seu reglament de desplegament, aprovat per Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, sense perjudici de les competències autonòmiques en aquesta matèria, i normativa que la desenvolupa.

2. De conformitat amb el RD 2387/2004 de 30 de desembre, es defineixen els següents conceptes:

La **zona de domini públic** que comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesura en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

La **zona de protecció** està constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de l'explanació més propera. En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.

Les **línies límits d'edificació** se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant això, i en virtut de l'Ordre Ministerial FOM/2230/2005 de 6 de Julio (BOE 12 de Julio), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

L'**explanació** és la superfície de terreny en la qual s'ha modificat la topografia natural del terreny, per construir la línia fèrria, els seus elements funcionals i instal·lacions. L'aresta exterior de l'explanació és la intersecció del terreny natural amb el talús del desmuntí, del terraplè o, si escau, dels murs de sosteniment. En els casos de ponts, viaductes, estructures o obres similars, les arestes exteriors de l'explanació seran les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny, sent en tot cas de domini públic el terreny comprès entre aquestes línies.

La **plataforma** és la coronació de l'explanació sobre la qual es recolzen les infraestructures ferroviàries. Per tant, l'aresta exterior de la plataforma podrà, en cada cas concret, coincidir o no amb l'aresta exterior de l'explanació.

3. S'estableixen les següents categories a la xarxa ferroviària:
  - F1- Sistema ferroviari.
  - F2- Estació ferroviària
4. Les limitacions de la propietat dels terrenys inclosos a les zones afectades pel sistema ferroviari restan regulades en els articles 12 a 18 de la Llei del Sector Ferroviari, i en els articles 24 a 40 del seu Reglament.
5. Amb caràcter general es prohibeix a banda i banda de la línia ferroviària, en els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les quals resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, pel que també es requerirà la prèvia autorització de l'administrador de l'infraestructura ferroviària.
6. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats en la zona adjacent a les vies fèrries que integren el sistema ferroviari estaran subjectes a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions i informes, i sense perjudici que la normativa sectorial dispensi als titulars de l'explotació ferroviària de la sol·licitud de llicència.
7. Ha de tenir-se en compte que, encara que en els sòls qualificats de sistemes públics (com per exemple els espais lliures, vials, etc) que quedin dins de les zones d'afecció ferroviària, i encara que aquests usos són compatibles amb la legislació sectorial ferroviària, cal considerar:
  - A les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar la destinació de les mateixes o el tipus d'activitat, i plantar o talar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF.
  - En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les quals resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, pel que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.

### **Article 134 - Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial**

En els plànols d'ordenació es grafien amb una línia discontinua les franges de no edificació dels marges de les infraestructures segons legislació sectorial.

Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableixen el Pla d'ordenació urbana municipal, però, ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació sectorial.

## **CAPÍTOL 3 – SISTEMA D'ESPAIS OBERTS**

### **Article 135 - Disposicions generals**

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: el sistema d'espais lliures i zones verdes (V) i el de protecció de sistemes (S).
2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.



## **Article 136 - Sistema d'espais lliures i zones verdes (V)**

---

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

S'ordenen com a sistema d'espais lliures i zones verdes aquells que s'especifiquen en els plànols amb la clau V. Poden estar en sòl urbà o urbanitzable i tant la seva ubicació com els seus límits són normatius.

2. L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el lleure, descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'espais lliures i zones verdes són:

V1- Parcs.

V2- Places.

V3- Zones verdes de protecció

V4- Jardins urbans.

V5- Parcs periurbans i de transició

4. S'estableixen una reserva mínima d'una plaça d'aparcament de bicicletes per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl.

5. Parcs periurbans (V5): Comprèn els sòls situats en sòl urbà o no urbanitzable propers a l'àrea urbana, respecte dels quals l'Administració pública intervindrà activament per tal de garantir i promocionar les seves funcions mediambientals, de repòs, esbarjo i lleure per als ciutadans a partir de la seva conservació i la regeneració i ampliació de la massa arbòria existent.

L'ús fonamental d'aquest parc és el forestal i de lleure.

La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant el planejament especial que el desenvolupi, el qual actuarà com a títol legitimador de l'expropiació.

En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o part d'aquest terrenys qualificats com a parc periurbà, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes urbanístiques, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

6. Els espais lliures que es creïn com a resultat del desenvolupament del planejament urbanístic derivat hauran de complir els requisits generals dels espais lliures definits a aquesta secció i, a més, les condicions següents:
  - a. S'adaptaran a les determinacions del TRLU.
  - b. No computaran, a efectes dels estàndards mínims, els que se situïn en terrenys amb pendent superior al 20%, o siguin intransitables o inadequats per a l'ús al que estan destinats, o els corresponents a les franges de protecció de les línies d'alta tensió.
  - c. Hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament que siguin necessaris per al gaudi de la tota la població, des dels infants a la gent gran: mobiliari urbà, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.
  - d. Hauran de respectar i integrar adequadament els elements significatius com terrasses, murs de pedra seca, vegetació arbòria i altres preexistències d'interès.
  - e. S'haurà d'evitar la fragmentació dels espais i les barreres que aïllin els espais amb valor natural i social.
7. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

8. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest sistema. L'Ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats privades a través d'aquests sòls.
9. Es mantindrà, en els espais verds, la vegetació arbòria autòctona existent, excepte que es justifiqui el contrari per raons fitosanitàries, delimitant sobre el terreny els elements a protegir durant la fase d'execució de les obres, per tal d'evitar la seva afectació per la circulació de maquinària, l'abassegament de material, etc.
10. En la gestió d'aquests espais lliures cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, dels que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals autòctones i més ben adaptades al sòl i al clima de la zona, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

## CAPÍTOL 4 – SISTEMA HIDRÀULIC

---

### Article 137 - Disposicions generals

---

1. El sistema hidràulic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidràulic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. Els marges estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5 m. d'amplada, pel seu ús públic que es regularà reglamentàriament i a una zona de policia de 100 m. d'amplada en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

Excepte en l'àmbit del sòl urbà, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents, dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta del sòl (urbanitzable i no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidrològica i la reducció del risc pel desbordament de les lleres naturals exigeix l'autorització de l'ACA per la modificació del relleu o la construcció en la franja de 100,00 metres d'amplada al costat dels marges que constitueix la zona de policia de lleres.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
6. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.
7. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament establerta a l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, el POUM dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, distingeix la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris, d'acord amb l'article 6 del RDLU.

8. El sòl qualificat de sistema hidràulic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.
9. S'haurà de tenir en compte els requeriments de l'article 259 ter del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre i que fan referència a les aigües d'escorrentia i els sistemes de clavegueram. Amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

## **CAPÍTOL 5 – SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

---

### **Article 138 - Disposicions generals**

---

Per la seva finalitat es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris (E) i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics (T).

### **Article 139 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)**

---

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel pla amb la clau E, ja siguin públics o privats d'interès públic i social.

Els sòls destinats a equipament podran ésser expropiats, tanmateix els sòls destinats a equipament que en el moment de l'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat continuaran en règim de propietat privada.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E1- Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria. (escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial ...)

E2- Sanitari i assistencial: hospitals, centres d'assistència primària.

E3- Administratiu / Proveïment: centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica o local (ajuntaments administracions d'hisenda, consells comarcals ...), mercats públics, escorxadors, altres centres de proveïment.

E4- Cultural, social i religiós: centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residències per a la gent gran i centres de dia, centres per a la pràctica de la religió.

E5- Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

E6- Funerari / Cementiri: tanatoris, cementiris, crematoris ...

E7- de nova creació sense ús assignat

3. L'edificació 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.

En el cas d'una zona d'equipaments que comparteixi illa amb altres zones les condicions de l'edificació intentaran adaptar-se a les establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament, prioritzant-se, però, les necessitats funcionals de l'equipament a emplaçar-hi, i mantenint com a mínim una edificabilitat de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el cas de que l'equipament sigui partió a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació aquesta prevaldrà sobre el redactat

anterior.

En el cas d'equipaments on es permet edificar el pati d'illa en planta baixa, l'alçada màxima del cos edificat serà de 6,00 metres, en cas que l'equipament ocupi tota la illa.

En el cas d'una zona d'equipaments que constitueixi una illa independent les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets, de 12m sobre la cota natural del terreny.

Pels equipaments socials l'edificabilitat serà de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Els sòls destinats a equipaments en que el planejament reconegui la seva titularitat privada, i en el cas de que constitueixi una illa independent, les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets, de 9'50m sobre la cota natural del terreny.
5. Quan una illa te la doble qualificació d'equipament (clau E) i d'habitatge dotacional (clau D) s'adoptaran les condicions del sistema de major edificabilitat.
6. S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament per a bicicletes següents:
  - equipaments docents: 5 places / 100 m<sup>2</sup> sostre o fracció
  - equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places / 100 places d'aforament de l'equipament
  - altres equipaments públics: 1 plaça / 100 m<sup>2</sup> sostre o fracció
7. Sempre que no disminueixi la superfície global de cada ús, es podrà variar l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un pla especial urbanístic, mantenint, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.
8. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit a l'ampliació dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest POUM i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública en funció dels procediments previstos a la legalitat vigent (cessions, expropiacions,...), si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat quan no es prevegi, en els programes d'acció municipal, la seva execució dins els cinc anys següents a l'assignació d'ús específic.
 

Si es tracta d'equipaments encara no cedits es poden autoritzar llicències provisionals amb els usos i limitacions previstes per la legislació vigent, però no es poden autoritzar si es tracta d'equipaments que ja són de titularitat municipal.
9. En els sòls qualificats d'equipament s'hi admetrà la coexistència de petits horts, que compliran les següents condicions:
  - La superfície mínima de cada hort serà de 100 m<sup>2</sup>.
  - S'admetrà una caseta per cada hort, amb una superfície màxima de 7 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 2,50 m. El material utilitzat per les parets exteriors serà de colors terrosos, prohibint-se explícitament els colors llampants, el color blanc i les superfícies excessivament brillants que produeixin reflexes. L'acabat de façana serà arrebossat i pintat i la coberta serà de teula o similar amb un pendent màxim del 30%. També podran ser casetes de fusta.

## **Article 140 - Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
  - T1- Aigua.
  - T2- Energia.
  - T3- Depuració.
  - T4- Residus.

- T5- Comunicacions.
  - T6- Infraestructures de rec.
  - T7- Reserves sense ús assignat.
3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme.
  4. Estacions depuradores: Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents plans parcials i projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials, i hauran d'adaptar-se a la legislació sectorial vigent.
  5. L'Agència Catalana de l'Aigua tindrà competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'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 Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.
  6. Els emplaçaments on ubicar infraestructures de telecomunicacions s'ordenaran bé per pla especial o bé mitjançant els mecanismes que es preveuen en la legislació sectorial pertinent.
  7. A l'entorn dels pous d'abastament o extracció pública d'aigua potable s'estableix una protecció de 50m de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.
  8. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no hagi una reserva específica de sòl, es poden situar en el sòl no urbanitzable amb una qualificació urbanística que ho permetin, d'acord amb el procediment de l'article 48 TRLU, amb el tràmit previ del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

## **CAPÍTOL 6 – SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC**

---

### **Article 141 - Sistema d'habitatge dotacional públic (D)**

---

1. El sistema d'habitatge dotacional públic aplega les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, tal com disposa l'article 34.3 de la LU així com les disposicions concordants del RDLU.
2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
3. L'habitatge dotacional públic podrà situar-se en sòls destinats a equipament públic amb les condicions: següents:
  - la seva superfície total no superarà mai el 5% de la superfície total destinada o reservada pel POUM a equipaments comunitaris públics locals en sòl urbà i urbanitzable.
  - no ocuparà una superfície superior al 4% del respectiu àmbit, si se situa en polígons o sectors.
4. En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que comparteixi illa amb altres zones, les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa, però l'edificabilitat serà sempre com a mínim de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el cas que l'habitatge dotacional sigui partit a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació, aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que constitueixi una illa independent, les

condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i el nombre de plantes màxim serà de PB+2.

5. Usos admesos:

- planta baixa: equipaments comunitaris i residencial (dotacional).
- planta pis: residencial (dotacional).

6. Quan una illa te la doble qualificació d'equipament (clau E) i d'habitatge dotacional (clau D) s'adoptaran les condicions del sistema de major edificabilitat.

7. L'habitatge dotacional, segons estableix el TRLU, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als que s'assigni aquest sistema.

## TÍTOL 6 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 142 - Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris

---

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, classifica com a sòl urbà SU aquell sòl que de conformitat amb el que disposa l'article 25 de la Llei d'urbanisme constitueix aquesta categoria de sòl, ja sigui perquè havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També es classifiquen com a sòl urbà aquells sòls que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. El simple fet que un terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
2. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar els solars resultants, sota les condicions establertes a la Llei d'urbanisme, especialment en l'article 41 LU, i pel planejament urbanístic. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a àmbits determinats.
3. El POUM distingeix dins la classe de sòl urbà dues categories: el *sòl urbà consolidat* i el *sòl urbà no consolidat*.
4. Constitueixen als efectes del Pla sòl urbà consolidat, aquells terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb el que determina l'article 29 de la Llei d'urbanisme i 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 en els termes assenyalats a l'apartat a) de l'article 29 LU abans esmentat, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.
5. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat, el sòl urbà altre que el consolidat.
6. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat tenen els drets d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, i d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que fixi el present POUM i el planejament de desenvolupament.
7. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:
  - a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.
  - b) Edificar els solars en les condicions que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.
  - c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
8. Els propietaris del sòl urbà no consolidat, han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 70.2 a) de la LU excepte en els supòsits que estableix l'article 43 de la LU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU. Els sòls d'ús residencial provinents d'aquestes cessions obligatòries i gratuïtes s'integraran al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge el qual es constituirà d'acord amb el que estableix l'article 163 del TRLU. i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU.

A aquests efectes s'inclouen en aquestes finalitats:

- a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte de transformació urbanística.
- b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.
- c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el projecte de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

La cessió de sòl a que es refereix aquest apartat pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

- 9. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat són, a més dels referits en els apartats precedents, els 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 pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que d'acord amb el que estableixen els articles 34.2 i 36.3 LU, poden ser discontinus.
  - c) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla o el planejament inclouen dins de l'àmbit d'actuació corresponent.
  - d) Costejar, i si s'escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, 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 s'escau, i d'infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.
  - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el Pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
  - h) 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 que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.
- 10. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:
  - a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per tal que la resta del sòl



adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

- b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
- c) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertorqui.

### **Article 143 - Desenvolupament i execució en sòl urbà**

---

1. En sòl urbà consolidat, aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a. Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
  - b. La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent, i si s'escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
  - c. Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per sufragar les despeses d'urbanització, d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
  - d. Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.
  - e. Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del desenvolupament del mateix, per a reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la (antics estudis de detall). També en el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix la modificació puntual del POUM.
  - f. Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc, segons regula l'article 67.1 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU, sense necessitat d'una modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a. Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
  - b. Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
  - c. Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

- d. Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i tramitació d'aquest planejament derivat, que ha de definir l'ordenació detallada de la qualificació urbanística i, si s'escau, ordenacions volumètriques precises i concretar els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
  - e. Els plans especials urbanístics, que es desenvolupen amb l'elaboració i tramitació d'aquest planejament derivat, que ha d'establir les determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents i les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics o ambientals sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixin sobre el territori, d'acord amb els articles 92, 93, 94 del RLU.
3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà classificat pel POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats amb l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU.

### **Article 144 - Determinació i ordenació en el sòl urbà**

---

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indica amb la corresponent clau.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als quals es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

### **Article 145 - Cessions gratuïtes en sòl urbà**

---

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, ja siguin en àmbits d'actuació urbanística o no, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la Llei d'urbanisme.
2. En qualsevol cas, com determina la Disposició transitòria segona del DL 1/2010, de 3 d'agost, la cessió a l'administració actuant del sòl amb aprofitament s'efectuarà lliure de càrregues d'urbanització en aquells instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.
3. En els sòls urbans consolidats que no requereixin reparcel·lació, s'ha de procedir a l'ocupació de l'espai públic, per via administrativa, en el moment de la llicència o llicències. No obstant això, els propietaris de terrenys afectats per un vial, que sol·licitin llicència per construir dins la zona permesa, estan obligats a cedir a l'Ajuntament i a urbanitzar la superfície de terreny afectat pel vial confrontant a l'edifici que es projecta, d'acord amb l'article 44.2 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU.

## **CAPÍTOL 2 – REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

---

### **Article 146 - Definició de zones**

---

1. Aquest Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:
  - Nucli antic (clau 1)
  - Eixample (clau 2)
  - Illa oberta (clau 4)
  - Cases agrupades (clau 5)
  - Cases aïllades (clau 6)
  - Industrial (clau 7)
2. Els solars que el POUM o el planejament derivat destini a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de règim general o especial s'identifiquen afegint el subíndex HPO a la clau que se li atorga, mentre que pel que es destini a la construcció d'habitatge sense règim determinat s'identifiquen afegint el subíndex HPP a la clau que se li atorga. Els usos admesos en els solars que incorporin aquest subíndex serà el residencial destinat a habitatge amb protecció. Les plantes baixes d'aquests edificis podran tenir l'ús comercial i d'oficines.

### **Article 147 - Nucli antic (clau 1)**

---

#### **1. DEFINICIÓ**

Comprèn les illes del nucli antic del municipi, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor històric així com per les seves condicions paisatgístiques i ambientals. Es considera una única subzona:

- Subzona **1a**: Nucli antic compacte

#### **2. SUBZONA 1a:**

##### a. Definició

Comprèn les illes del nucli antic amb edificacions arrencades entre mitgeres i alineades a vial d'origen tradicional.

S'estableix com a objectiu d'aquesta clau la preservació i protecció del teixit urbà, així com la imatge urbana resultant del seu conjunt, tant pel que fa al conjunt edificat com a l'espai lliure privat.

##### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: l'existent o 6 m.
- Façana màxima: 12 m.
- Parcel·la mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Només es permet l'agrupació d'aquelles parcel·les que previ a l'aprovació inicial de les presents NNUU tinguin una façana inferior a 6 m, sempre que la façana resultant mantingui les condicions tipològiques de l'entorn i la composició fraccionada provinent de la parcel·lació original.
- Es podran segregar parcel·les sempre que compleixin els paràmetres de parcel·la fixats i que no es deixi en cap de les parcel·les resultants edificacions disconformes amb el planejament vigent.

##### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.

- Alçada reguladora màxima:
 

PB + 1	7,50 m	carrers inferiors a 5 metres.
PB + 2	10,00 m	carrers mes grans de 5 metres.
- Es podran mantenir les volumetries i alçades existents en el cas de reconstrucció.
- Cossos sortints:
  - En edificis de nova construcció queden prohibides les tribunes i en general els cossos sortints tancats i semitancats.
  - S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,20 m en carrers de fins a 6,00 m d'amplada i de 0,60 m en carrers de més de 6 m.
  - La longitud màxima serà de 2,00 m per cada element i la total no excedirà el 50% de la longitud de la façana.
  - L'alçada mínima sobre rasant de vorera o carrer serà de 3,00 m.
- Ràfecs: S'admetran els ràfecs amb un vol màxim de 0,30 m i un gruix màxim de 0,15 m.
- Aparcaments: Es podran situar en la planta baixa.

#### d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comercial de petita superfície vinculat a la planta baixa.
- Planta baixa: aparcament, residencial, comerç PEC, oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada, aparcament.
- Planta pis: residencial, oficines i serveis, restauració, establiments hotelers, apartaments turístics i equipaments comunitaris.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'estabulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

#### e. Condicions estètiques

- Hauran de complir tot l'especificat per l'Àmbit-1 de condicions estètiques descrit en aquestes normes.

#### f. Condicions addicionals

- Les determinacions referents a número mínim de places d'aparcament establerts en les disposicions generals d'aquestes NNUU no seran d'aplicació per a aquesta clau.
- Obligacions dels particulars en pro de la protecció de la imatge urbana de la clau 1:

Els propietaris dels edificis venen obligats al seu manteniment en bones condicions de seguretat, higiene i ornat públics. De manera molt especial, venen obligats a respectar i protegir els elements i edificis d'especial interès i valor arquitectònic inclosos en l'inventari de béns a protegir.

L'Ajuntament de La Granada podrà, si ho creu oportú i necessari, redactar el corresponent Padró Municipal de Façanes i/o elements del nucli antic en mal estat. Les façanes incloses (obligades a l'execució de les obres de restauració necessàries per garantir el manteniment dels elements o edificis) quedarien vinculades per uns terminis d'execució. El no compliment comportarà la sanció corresponent i eventualment l'actuació subsidiària de l'Ajuntament.

## **Article 148 - Eixample (clau 2)**

---

### **1. DEFINICIÓ**

Comprèn els sectors històrics d'expansió de les àrees urbanes, amb ús prioritàriament d'habitatge, caracteritzades per una organització predominant en edificació continua. En base a les característiques edificatòries es distingeixen tres zones:

- Subzona **2a**: Eixample Intensitat I
- Subzona **2b**: Eixample Intensitat II

## 2. SUBZONA 2a:

### a. Definició

Comprèn aquelles àrees urbanes en continuïtat al casc històric que segueixen la tipologia d'alineació a vial.

### b. Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 7,00 m. Per als edificis d'habitatge unifamiliar s'admet la façana de 6 m.
- No es permet l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 20 m.
- Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà, n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
- Parcel·la mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Les parcel·les existents en el moment d'aprovació inicial del POUM, amb superfície o façana inferior a la mínima, seran edificables.

### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Fondària edificable: està fixada en el plànol d'ordenació. En alguns casos es distingeix entre la fondària edificable de planta baixa i la de les plantes pis.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació i en el cas de no indicar-se està fixada en PB + 2.
- Alçada reguladora màxima:
  - PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
  - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,50 m.
- S'admet planta sotacoberta vinculada a la planta inferior només per a usos unifamiliars.
- Coberta: segons disposicions generals i regulació de l'edificació alineada a vial.
- Tanques: segons regulació de l'edificació alineada a vial.
- Cossos sortints : segons regulació disposicions generals.
- Edificació auxiliar: s'admetrà la construcció d'edificacions auxiliars en el pati d'illa amb les següents condicions:
  - . Haurà de ser inferior a la meitat de la superfície del pati.
  - . Ha de quedar un pati lliure de la mateixa parcel·la, on si pugui inscriure un cercle de diàmetre 5 metres.
  - . L'edificació auxiliar si està adosada a la façana posterior de l'edificació principal podrà tenir la coberta plana per aprofitament de la planta primera com a terrat i com a màxim tindrà 4 metres de profunditat amb una superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>. Si està al final del pati, la coberta haurà de ser inclinada, la alçada màxima de 3,70 metres i una profunditat de 4 metres i una superfície màx. de 50 m<sup>2</sup>.

### d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculats a la planta baixa.
- Planta baixa: residencial, comerç PEC, oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada, aparcament.
- Planta pis: residencial, comerç PEC (només en carrers d'amplada igual o superior a 9m i amb accés exclusiu i independent des de la planta baixa), oficines i serveis, restauració (vinculat a la planta baixa i amb accés únicament des d'aquesta planta), establiments

hotelers, apartaments turístics, equipaments comunitaris.

e. Condicions estètiques

Segons alineació a vial.

**3. SUBZONA 2b:**

a. Definició

Comprèn aquelles àrees urbanes en continuïtat al casc històric que segueixen la tipologia d'alineació a vial.

b. Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 7,00 m. Per als edificis d'habitatge unifamiliar s'admet la façana de 6 m.
- No es permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 20m
- Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà, n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.
- Parcel·la mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Les parcel·les existents en el moment d'aprovació inicial del POUM, amb superfície o façana inferior a la mínima, seran edificables.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació i en el cas de no indicar-se està fixada en PB + 2.
- Alçada reguladora màxima:
  - PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m.
  - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 10,50 m.
- S'admet planta sotacoberta vinculada a la planta inferior.
- Coberta: segons disposicions generals i regulació de l'edificació alineada a vial.
- Tanques: segons regulació de l'edificació alineada a vial.
- Cossos sortints : segons regulació disposicions generals.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculats a la planta baixa.
- Planta baixa: residencial unifamiliar, comerç PEC, oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada, aparcament.
- Planta pis: residencial unifamiliar, comerç PEC (només en carrers d'amplada igual o superior a 9m i amb accés exclusiu i independent des de la planta baixa), oficines i serveis, restauració (vinculat a la planta baixa i amb accés únicament des d'aquesta planta, establiments hotelers, apartaments turístics, equipaments comunitaris.

e. Condicions estètiques

Segons alineació a vial

## Article 149 - Illa oberta (clau 4)

---

### 1. DEFINICIÓ

Zona formada per àrees d'edificacions residencials agrupades en peces plurifamiliars i ordenandes segons volumetria específica amb espais verds afectes a l'edificació.

Es distingeixen diverses subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació:

- Subzona **4a**: Volumetria consolidada.
- Subzona **4b**: Blocs de densitat mitjana.

### 2. SUBZONA 4a:

#### a. Definició

Es correspon a les edificacions existents de volumetria específica dins el casc urbà

#### b. Condicions de parcel·lació

- S'estableix la unitat de qualificació com a parcel·la mínima.

#### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes: l'existent
- Ocupació màxima: l'existent
- S'admetran les obres següents:
  - manteniment i millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i locals existents, sempre que no comportin ampliació de volum.
  - condicionament i rehabilitació de les façanes i de l'envolvent: caldrà realitzar un projecte unitari que inclogui tota l'edificació inclosa en la unitat de qualificació.
- No s'admeten construccions auxiliars.

#### d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculats a la planta baixa.
- Planta baixa: residencial (plurifamiliar), comerç PEC, oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada, aparcament.
- Planta pis: residencial (plurifamiliar), oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, equipaments comunitaris.

#### e. Condicions estètiques

- Segons volumetria específica.

### 3. SUBZONA 4b:

#### a. Definició

Es correspon a edificació de blocs de densitat mitjana per desenvolupar en poligons d'actuació

#### b. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: 450 m<sup>2</sup>.

#### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:
  - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis): 10,50 m.

- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 50%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 100%. Caldrà garantir que almenys el 50% de la superfície del sòl en planta baixa estigui enjardinada
- Índex edificabilitat neta: 1,2 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl
- Separacions mínimes:
  - vials: 5 m
  - altres partions: 3 m

A excepció del carrer La Plana: on l'alineació és obligatòria a vial així com en els primers 15 a 25 metres dels vials perpendiculars.
- No s'admeten construccions auxiliars.
- La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
- No s'admet la planta sotacoberta
- Tanques: segons regulació de volumetria específica.
- Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculats a la planta baixa.
- Planta baixa: residencial (plurifamiliar), comerç PEC, oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada, aparcament.
- Planta pis: residencial (plurifamiliar), oficines i serveis, establiments hotelers, apartaments turístics, equipaments comunitaris.

e. Condicions estètiques

- Segons volumetria específica.

## **Article 150 - Cases agrupades (clau 5)**

---

### **1. DEFINICIÓ**

Zona de creixement integrada per edificacions agrupades en filera.

Es distingeixen diverses subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació.

- Subzona **5a1**: habitatge unifamiliar en filera intensitat I
- Subzona **5a2**: habitatge unifamiliar en filera intensitat II
- Subzona **5a3**: habitatge unifamiliar en filera i/o plurifamiliar

### **2. SUBZONA 5a1:**

a. Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà amb edificacions existents o amb noves implantacions d'edificacions residencials incloses o no en àmbits de planejament, d'ús d'habitatge unifamiliar disposades en filera i que compten amb espais lliures privats afectes a l'edificació, caracteritzades pel manteniment de distàncies de tot el front d'edificació a la vialitat, zones o sistemes.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6 m.
- Parcel·la mínima: 110 m<sup>2</sup>.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.



- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,00 m.
- Ocupació màxima sobre rasant: Els plànols d'ordenació grafien un gàlib màxim dins del qual s'ha de situar l'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 100%. Caldrà garantir que almenys el 50% de la superfície del sòl en planta baixa estigui enjardinada
- Índex edificabilitat neta: 1,5m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la
- La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari amb tot el front de façana.
- Tanques: segons regulació de volumetria específica
- Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar), oficines i serveis, aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

e. Condicions estètiques

- Segons volumetria específica

**3. SUBZONA 5a2:**

a. Definició

Compren les àrees de sòl urbà amb noves implantacions d'edificacions residencials incloses o no en àmbits de planejament, d'ús d'habitatge unifamiliar disposades en filera i que compten amb espais lliures privats afectes a l'edificació, caracteritzades pel manteniment de distàncies de tot el front d'edificació a la vialitat, zones o sistemes.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6 m.
- Parcel·la mínima: 150 m<sup>2</sup>.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 1 + SC (planta baixa, una planta pis i una planta sotacoberta) 7,50 m.  
Les edificacions tindran una alçada mínima de 4,50 m.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: 100%. Caldrà garantir que almenys el 50% de la superfície del sòl en planta baixa estigui enjardinada
- Índex edificabilitat neta: 0,88 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la
- Profunditat edificable: serà com a màxim de 15 metres.
- Separacions mínimes:

vial principal	5 m
vial secundari	3 m
fons de parcel·la	3 m

partions laterals	0 m
entre grups d'habitatges	6 m

- S'admet edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 metres.
- La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
- S'admet planta sotacoberta vinculada a la planta inferior .
- Si la parcel·lació no és ortogonal respecte a la línia de profunditat edificable, la façana interior podrà disposar-se perpendicularment a les mitgeres si no s'augmenta la superfície ocupada. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que com a conseqüència d'aquesta disposició quedin vistes.
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari amb tot el front de façana.
- Agrupacions: Les agrupacions hauran de ser com a màxim de 6 habitatges. La separació entre cada agrupació serà de 6 metres.
- Longitud màxima dels grups d'habitatges: 65 m.
- Tanques: segons regulació de volumetria específica.
- Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar), oficines i serveis, aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

e. Condicions estètiques

- Segons volumetria específica.

**4. SUBZONA 5a3:**

a. Definició

Compren les àrees de sòl urbà amb edificacions existents o amb noves implantacions d'edificacions residencials incloses o no en àmbits de planejament, d'ús d'habitatge unifamiliar disposades en filera i que compten amb espais lliures privats afectes a l'edificació, caracteritzades pel manteniment de distàncies de tot el front d'edificació a la vialitat, zones o sistemes.

En el cas que es desenvolupi tot un rengle d'habitatges d'una manera unitària, es pot plantejar la possibilitat de transformar el conjunt en un edifici plurifamiliar, on es conservin tots els paràmetres dimensionats de la zona d'habitatges unifamiliars en filera.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6 m.
- Parcel·la mínima: 110 m<sup>2</sup>.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineada a vial o volumetria específica
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,30 m.
- Profunditat edificable: serà com a màxim de 12 metres des de l'alineació de l'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant + 2 metres per la part posterior.
- Densitat:

habitatges unifamiliars en filera: 1 habitatge per parcel·la

habitatge plurifamiliar: s'admtrà com a màxim el 50% d'increment d'habitatges dels que correspondrien amb l'ordenació d'unifamiliars en filera.

- Separacions mínimes:

vial principal	5 m
vial secundari	3 m
partions laterals	0 m
entre grups d'habitatges:	6 m

- Projecte de les edificacions:

Habitatge unifamiliar:

. Pel tipus d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, el projecte de les edificacions de cada rengle serà, preferentment, unitari. Si s'escull aquesta possibilitat, la composició de les façanes serà unitaria.

Habitatge plurifamiliar:

. En el cas que s'esculli la modalitat de bloc plurifamiliar, sera obligatori desenvolupar el projecte corresponent a un rengle de manera unitaria, com un sol conjunt.

- Pla de referència:

. En el cas d'habitatges en filera amb dos o més propietaris, l'Institut Català del Sòl fixarà mitjançant esquemes reguladors de tacanes, els plans de referència per a cada tram.

. En el cas d'habitatges en filera amb projectes unitaris per tot un rengle i en el cas d'un bloc d'habitatges plurifamiliars, el pla de referència coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mitjà del rengle corresponent.

- Cota de referència de la planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es podra situar entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota del pla de referència de la façana a carrer.

- Coberta: En tots els casos possibles, la coberta del cos d'edificació haurà de ser a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana principal. El pendent màxim serà del 30%.

. Pel cas d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, si el projecte abasta tot un rengle d'habitatges, el tipus de coberta sera unitari. Si es tracta d'un rengle on hi hagi dos o més propietaris, la coberta serà inclinada de teula àrab vermella.

. Pel cas de blocs plurifamiliars serà obligatori el tipus de coberta unitari.

- Graonat de l'edificació: Atès el pendent dels vials, cada rengle s'organitzarà preferentment en un únic tram. En casos especials es poden plantejar alternatives que caldrà que siguin informades favorablement pels Serveis tècnics de l'Institut Català del Sòl.

Si es tracta d'habitatges unifamiliars entre mitgeres amb dos o més propietaris, l'Institut Català del Sòl fixarà, mitjançant esquemes reguladors de façanes, el graonat de l'edificació.

- Ràfec: El ràfec de cada tram serà unitari.

- Cossos sortints: Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a tates les façanes.

Habitatge unifamiliars:

. Pel tipus d'habitatge unifamiliar en filera, amb dos o més propietaris, a les façanes que donen a l'avinguda Catalunya es permetran els cossos sortints oberts a les plantes pis, amb un vol màxim de 0,80m.

Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,60 m de la mitgera comuna a no ser que s'adossi de manera simètrica o unitària.

A les façanes que són final de rengle i limiten amb un espai públic, es permeten els cossos sortints oberts, amb una longitud màxima d'1/3 de la longitud de la façana lateral. En aquests casos específics no s'aplica limitació de pla límit de vol d'aquesta façana.

Els cossos oberls o en galena es permeten a la façana posterior amb un vol màxim de 0,80 m.

. Si es planteja el projecte d'un rengle d'una manera unitària, s'admet la possibilitat d'arribar fins als límits de les partions laterals, sense ultrapassar les longituds màximes fixades al paràgraf anterior.

Habitatges plurifamiliars:

Si es tracta d'un bloc plurifamiliar s'adoptaran els mateixos criteris de l'edifici d'habitatges en filera, amb un projecte unitàri.

- Garatges: Hi ha dues opcions possibles; que el garatge sigui de caràcter privat individualitzat per a cada habitatge o que sigui comunitari.

Habitatge unifamiliars:

. Pel cas d'habitatges unifamiliars en filera amb dos o més propietaris en un rengle, el garatge serà de caràcter privat individualitzat situat a la planta baixa. L'accés es produirà des del front del carrer.

Si s'opta per un projecte unitàri, el garatge podrà ser comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani, amb un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles. S'admet la possibilitat de construir una única rampa d'accés per a dos rengles d'habitatges.

Habitatges plurifamiliars:

. Pel tipus de bloc plurifamiliar les determinacions seran les mateixes que en el cas d'habitatges en filera amb un projecte unitàri.

- No s'admet la planta sotacoberta
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitàri amb tot el front de façana.
- Tanques: La tanca als carrers serà massissa, feta amb el mateix tipus d'obra vista que les tacanes, amb una alçada, amidada al centre de cada tram a la vorera del carrer, de 0,40 m.

La tanca entre veïns al jardí davanter serà igualment massissa i d'obra vista. Transcorrerà continua i horitzontal a la mateixa cota que la descrita per la tanca del carrer.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen tacana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,60 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

#### d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar, plurifamiliar), oficines i serveis, aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar, plurifamiliar), oficines i serveis.

## Article 151 - Cases aïllades (clau 6)

---

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús:

- Subzona **6a**: habitatge aïllat amb verd privat
- Subzona **6b**: habitatge aïllat amb parcel·la gran
- Subzona **6c.1**: habitatge aïllat amb parcel·la petita I
- Subzona **6c.2**: habitatge aïllat amb parcel·la petita II

### 2. SUBZONA 6a:

#### a. Definició

Comprèn aquells àmbits en sòl urbà ocupats per edificacions residencials existents de baixa densitat i els seus entorns enjardinats, la qualitat ambiental dels quals convé preservar.

#### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: l'existent
- Parcel·la mínima: l'existent

#### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
  - Nombre màxim de plantes i alçada màxima: l'existent.
  - Edificabilitat neta: l'existent.
  - Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: l'existent.
  - Les característiques de l'espai lliure privat s'hauran de mantenir.
  - S'admetrà una ampliació de fins a un 30% de la superfície ocupada en planta per l'edificació existent, amb les següents condicions:
    - l'ampliació no podrà superar en cap cas l'alçada de l'edifici actual.
    - nombre màxim de plantes i alçada màxima: PB + 1 - 6 m.
    - ocupació màxima del conjunt d'edificacions: 150 m<sup>2</sup>.
    - sostre màxim del conjunt d'edificacions: 250 m<sup>2</sup>.
    - separacions mínimes:

vials	5 m
altres partions	5 m
    - La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
    - S'admet la planta sotacoberta. Es regula segons disposicions d'aplicació general.
    - Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.
  - Es consideren edificacions existents les construccions principals existents en el moment de l'aprovació de l'Avanç de la Revisió de les Normes Subsidiàries de La Granada.
  - S'admet edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 metres.
  - Tanques: segons regulació d'edificació aïllada.
  - En les parts no ocupades es mantindrà l'arbrat existent.
- #### d. Condicions d'ús
- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.

- Planta baixa: residencial (unifamiliar), oficines i serveis, equipaments comunitaris (socio-cultural, docent), aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada

### 3. SUBZONA 6b:

a. Definició

Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials d'ús habitatge unifamiliar aïllat que disposen d'espais privats afectes a l'edificació i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes propietats veïnes.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 20 m.
- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis)      9,00 m.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 20%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Índex edificabilitat neta: 0,40 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- Separacions mínimes:
 

vials	5 m
altres partions	5 m

Els ràfecs i porxos no poden sobrepassar les separacions fixades per l'edificació respecte els límits de parcel·la i computen en el càlcul de l'ocupació permesa.

Les edificacions existents que no compleixin amb les separacions a vial o partions no es considererà que estiguin en volum disconforme.

- S'admet edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 metres.
- La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
- S'admet la planta sotacoberta. Es regula segons disposicions d'aplicació general.
- Tanques: segons regulació d'edificació aïllada.
- Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.
- En les parts no ocupades es mantindrà l'arbrat existent i es fomentarà la plantació de noves espècies autòctones.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar), oficines i serveis, equipaments comunitaris (socio-cultural, docent, esportiu), aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada

#### 4. SUBZONA 6c.1:

##### a. Definició

Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials d'ús d'habitatge unifamiliar aïllat o dispostat de forma aparellada, que disposen d'espais privats afectes a l'edificació i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes propietats veïnes.

##### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 14 m. En el cas que sigui inferior, serà obligatori que en l'interior de la parcel·la es pugui inscriure un cercle de diàmetre mínim de 15 m.

- Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>.

##### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,00 m.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Índex edificabilitat neta: 0,65 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- S'admet la possibilitat de fer edificació aparellada amb la parcel·la del costat, sempre i quan es posin d'acord les dues parcel·les i el projecte arquitectònic sigui unitari. En aquest cas no s'haurà de complir la condició de separació al llinar de la parcel·la amb que s'acorda l'aparellament. El sostre màxim del conjunt serà de 720 m<sup>2</sup>.

- Separacions mínimes:

vials	3 m
altres partions	3 m

Els ràfecs i porxos no poden sobrepassar les separacions fixades per l'edificació respecte els límits de parcel·la i computen en el càlcul de l'ocupació permesa.

Les edificacions existents que no compleixin amb les separacions a vial o partions no es considerarà que estiguin en volum disconforme.

- S'admet edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 metres.
- La coberta podrà ser plana o bé inclinada a dues vessants. Es regularà segons disposicions generals.
- S'admet la planta sotacoberta. Es regula segons disposicions d'aplicació general.
- Tanques: segons regulació d'edificació aïllada.
- Cossos sortints: segons disposicions d'aplicació general.
- En les parts no ocupades es mantindrà l'arbrat existent i es fomentarà la plantació de noves espècies autòctones.

##### d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar), oficines i serveis, equipaments comunitaris (socio-cultural, docent, esportiu), aparcament.
- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

e. Condicion estètiques

- Segons edificació aïllada.

**5. SUBZONA 6c.2:**a. Definició

Comprèn les àrees de sòl amb predomini d'edificacions residencials d'ús d'habitatge unifamiliar aïllat o disposat de forma aparellada, que disposen d'espais privats afectes a l'edificació i caracteritzades pel manteniment de distàncies a totes o algunes propietats veïnes.

b. Condicion de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m.
- Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>.

c. Condicion de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:  
PB + 1 (planta baixa i una plantes pis)      7,80 m.
- Profunditat edificable: serà com a màxim de 12 metres des de l'alineació de l'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant + 2 metres per la part posterior.
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
- S'admet la possibilitat de fer edificació aparellada amb la parcel·la del costat, sempre i quan es posin d'acord les dues parcel·les i el projecte arquitectònic sigui unitari. En aquest cas no s'haurà de complir la condició de separació al llindar de la parcel·la amb que s'acorda l'aparellament.
- Separacions mínimes:
 

vial principal	5 m
vial secundari	3 m
partions laterals	2 m per edificació aïllada
	4 m per edifiacció aparellada
- Pla de referencia: El pla de referencia se situara a la cota de la vorera en el punt mitja de cada parcel·la. En el casque es tracti d'habitatges aparellats haura de ser en el punt de la partió entre les dues parcel·les.
- Cota de referència de la planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es podra situar entre dos plans situats a 1,40 m per sobre, i la cota del pla de referencia per dessota. En el cas d'habitatges aparellats, serà obligatoria la mateixa cota de PB per a ambdós habitatges.
- Coberta: La coberta serà plana, inclinada o mixta. En els habitatges aparellats serà unitària per a cada conjunt.  
En el cas de coberta mixta, la part que és inclinada serà a un únic pendent, del 30%, amb una llargaria maxima de 7,50 m. S'inscriurà dins el gàlib permès, no admetent-se cap tipus d'element sobresortint del pla de coberta. La barana de la terrassa massissa fins a 0,60 m, essent la resta metàl·lica.
- Graonat de l'edificació: No es produirà cap tipus d'esglaonament en el ràfec dels habitatges aparellats; la diferencia de cota produida pel terreny estara assumida per l'espai de separació entre edlficacions.
- Cossos sortints: Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a les façanes del carrer i laterals, excepte en les plantes pis de les façanes a l'avinguda Catalunya, on es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,80m. Els cossos sortints oberts o en galeria es permeten a la façana posterior, amb un vol màxim de 0,80 m.



Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,60 m de la mitgera comuna a no ser que s'adossi de manera simétrica o unitaria.

- S'admet la planta sotacoberta, que podrà ocupar com a màxim el 30% de la superfície de la planta tipus.
- Tanques: Les tanques als espais públics i entre veïns tindran sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,60 metres d'alçada màxima, dels quals els primers 0,40 metres seran de material d'obra massissa i la resta de jardineria o material transparent (filat metàl·lic, barrots de fusta). No s'admetran gelosies de cap mena a tota la tanca.
- En les parts no ocupades es mantindrà l'arbrat existent i es fomentarà la plantació de noves espècies autòctones.

d. Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament vinculat als habitatges.
- Planta baixa: residencial (unifamiliar).
- Planta pis: residencial (unifamiliar).

## **Article 152 - Industrial (clau 7)**

---

### **1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers.

El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús:

- Subzona **7a**: Indústria aïllada petita
- Subzona **7b.1**: Indústria aïllada gran I
- Subzona **7b.2**: Indústria aïllada gran. Solar Agrupació Viticultors Artesanals.
- Subzona **7b.3**: Indústria aïllada gran II.
- Subzona **7c.1**: Criança de vins i caves
- Subzona **7c.2**: Criança de vins i caves amb volumetria específica
- Subzona **7d.1**: Indústria Intensitat II entre mitgeres
- Subzona **7d.2**: Indústria Intensitat II aïllada
- Subzona **7e.1**: Indústria Les Antenes I
- Subzona **7e.2**: Indústria Les Antenes II
- Subzona **7e.3**: Indústria Les Antenes III

### **2. SUBZONA 7a:**

a. Definició

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses de petita indústria en filera.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m.
- Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 75%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre

rasant.

- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:

PB + 1 (planta baixa i una planta pis)      8,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Separacions a l·lindars:

vials      5 m

partions laterals      0 m

entre grups d'indústries      6 m

- No es permet la compartimentació de l'edifici en diversos establiments.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant d' 11 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.
- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques: el solar podrà envoltar-se d'una tanca mitjançant mur d'obra o un altre material opac fins una alçada d'1,00 m sobre el nivell natural del terreny i la resta, fins a 2,00 m, amb construccions lleugeres o molt calades o bardissa.

#### d. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS, aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

#### e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada.

### 3. SUBZONA 7b.1:

#### a. Definició

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses de petita indústria.

#### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 40 m.
- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

#### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 60%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.



- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques : segons edificació aïllada.

d. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS, aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".
- Es permet l'ús d'un habitatge per a cada parcel·la per a la guàrdia i vigilància.

e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada

**4. SUBZONA 7b.2:**

a. Definició

Comprèn els sòls ocupats per l'Agrupació Viticultors Artesanals SL

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 40 m.
- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:
 

PB + 1 (planta baixa i una planta pis)	9,00 m.
--	---------

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Separacions a l'indars:

vials	10 m
a mitgera sud	0 m
a habitatges nord-est	15 m
altres partions	4 m

- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta.

En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:

- Les ocupacions característiques d'aquests espais tals com matèries primes, sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.
- Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.
- Petits cossos coberts, sense portes ni tancaments laterals destinats a protegir o acollir

serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...).

- En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a mesuradors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.
- Els espais lliures restants, hauran de sistematitzar-se amb jardineria i arbrat de les espècies usuals del Penedès. S'acompanyarà el projecte d'edifici industrial el detall de les plantacions i arbrat, amb expressió del seu número, espècie, alçada i situació en el solar. Les esmentades plantacions i arbrat, amb densitat adequada a l'espècie escollida, havent d'estar acabades al mateix temps que les construccions, i durant tot el temps que funcioni la indústria havent d'estar en perfecte estat de conservació i neteja.
- Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatòri, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.
- El tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant d' 11 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.
- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques : segons edificació aïllada.

d. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS, aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada

**5. SUBZONA 7b.3:**

f. Definició

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses de petita indústria.

g. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 40 m.
- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

h. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.

- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:

PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 12,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Separacions a l·lindars:

vials 10 m

altres partions 4 m

- Possibilitat de compartimentació: S'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari, encara que podrà executar-se per fases.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà de llicència municipal.
- Cada establiment industrial disposarà de com a mínim 600 m<sup>2</sup> de superfície edificada en planta baixa, quedant prohibida la instal·lació d'indústries independents en planta pis. La façana mínima de cada establiment compartimentat serà de 10 metres.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures.
- L'espai lliure permetrà la lliure circulació al voltant de l'edificació, quedant prohibides les tanques entre les diverses activitats.

- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta.

En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:

- Les ocupacions característiques d'aquests espais tals com matèries primes, sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt
- Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.
- Petits cossos coberts, sense portes ni tancaments laterals destinats a protegir o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...).
- En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a mesuradors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.
- Els espais lliures restants, hauran de sistematitzar-se amb jardineria i arbrat de les espècies usuals del Penedès. S'acompanyarà el projecte d'edifici industrial el detall de les plantacions i arbrat, amb expressió del seu número, espècie, alçada i situació en el solar. Les esmentades plantacions i arbrat, amb densitat adequada a l'espècie escollida, havent d'estar acabades al mateix temps que les construccions, i durant tot el temps que funcioni la indústria havent d'estar en perfecte estat de conservació i neteja.
- Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatòri, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.
- El tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant d' 11 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques : segons edificació aïllada.

i. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS, aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".
- Es permet l'ús d'un habitatge per a cada parcel·la per a la guàrdia i vigilància.

j. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada

**6. SUBZONA 7c1:**

a. Definició

Comprèn els terrenys i instal·lacions de la Cooperativa existent a la cantonada dels carrers Estació i Sant Sadurní.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: l'existent
- Parcel·la mínima: l'existent

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Edificabilitat neta màxima: l'existent.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: l'existent.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima: l'existent.
- Es consideren edificacions existents les construccions principals existents en el moment de l'aprovació Inicial d'aquest POUM.
- Separacions a l'indar:
  - vials l'existent
  - altres partions l'existent
- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques : segons volumetria específica.
- S'admet l'ampliació de la construcció, sempre que es destini a usos de la pròpia activitat preexistent, amb un màxim del 15% del volum actualment construït. La Planta soterrani no tindrà limitacions de superfície ni comptabilitzarà com a volum edificable.

d. Condicions d'ús

- Celler, magatzems, comerç PEC (vinculat a l'ús de celler), aparcaments, oficines (vinculades a l'activitat principal), restauració.
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

e. Condicions estètiques

Segons volumetria específica

## 7. SUBZONA 7c2:

### a. Definició

Comprèn les edificacions situades al nord de la Cooperativa existent.

### b. Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 10,00 m.
- Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>

### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació.
- En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.
- Alçada reguladora màxima:
  - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis)      10,50 m.
- Coberta: segons disposicions generals i regulació de l'edificació alineada a vial.
- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques: segons regulació de l'edificació alineada a vial.
- Cossos sortints : segons regulació de l'edificació alineada a vial.

### d. Condicions d'ús

- Celler, magatzems, comerç PEC (vinculat a l'ús de celler), aparcaments, oficines (vinculades a l'activitat principal), restauració.
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

### e. Condicions estètiques

- Segons alineació a vial.

## 8. SUBZONA 7d1:

### a. Definició

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses de petita indústria entre mitgeres, amb requeriments baixos de sostre i sòl lliure per establiment.

### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m.
- Parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>.

### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial.
- Edificabilitat neta màxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: El plànol d'ordenació grafia el gàlib màxim.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:  
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- No es permet la compartimentació de l'edifici en diversos establiments.
- S'admet l'existència de diverses activitats industrials en una o varies edificacions, localitzades sobre una parcel·la única, però cada activitat disposarà de com a mínim 200 m<sup>2</sup> d'activitat en planta baixa.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant d' 11 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.
- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques: el solar podrà envoltar-se d'una tanca mitjançant mur d'obra o un altre material opac fins una alçada d'1,00 m sobre el nivell natural del terreny i la resta, fins a 2,00 m, amb construccions lleugeres o molt calades o bardissa.

d. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

e. Condicions estètiques

- Segons alineació a vial

**9. SUBZONA 7d2:**

a. Definició

Comprèn els sòls ocupats preferentment per instal·lacions destinades a l'ús industrial en règim de funcionament i activitats diverses de petita indústria aïllades, amb requeriments baixos de sostre i sòl lliure per establiment.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 20 m.
- Parcel·la mínima : 2.000 m<sup>2</sup>

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Edificabilitat neta màxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 60%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: ocupació màxima sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:

PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 9,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Separacions a l'indar:

vials: 5 m

altres partions: 5 m

- Possibilitat de compartimentació: S'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari, encara que podrà executar-se per fases.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà de llicència municipal.
- Cada establiment industrial disposarà de com a mínim 600 m<sup>2</sup> de superfície edificada en planta baixa, quedant prohibida la instal·lació d'indústries independents en planta pis.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures.
- L'espai lliure permetrà la lliure circulació al voltant de l'edificació, quedant prohibides les tanques entre les diverses activitats.

- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta.

En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:

- Les ocupacions característiques d'aquests espais tals com matèries primes, sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt
- Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.
- Petits cossos coberts, sense parts ni tancaments laterals destinats a protegir o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...).
- En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a mesuradors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.
- Els espais lliures restants, hauran de sistematitzar-se amb jardineria i arbrat de les espècies usuals del Penedès. S'acompanyarà el projecte d'edifici industrial el detall de les plantacions i arbrat, amb expressió del seu número, espècie, alçada i situació en el solar. Les esmentades plantacions i arbrat, amb densitat adequada a l'espècie escollida, havent d'estar acabades al mateix temps que les construccions, i durant tot el temps que funcioni la indústria havent d'estar en perfecte estat de conservació i neteja.
- Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatòri, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.
- El tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant d' 11 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.
- En el cas de compartimentació de les illes, cada establiment resultant haurà de portar

vinculat registralment dins de la parcel·la el numero de places d'aparcament que resulti de l'edificabilitat que se l'hi adjudiqui.

- Les places d'aparcament quedaran definides amb exactitud en el projecte de l'edificació.
- Tanques : el solar podrà envoltar-se d'una tanca mitjançant mus d'obra un altre material opac fins una alçada d'1,0m sobre el nivell natural del terreny i la resta i, fins a 2,00m amb construccions lleugeres o molt calades o bardissa.

d. Condicions d'ús

- Magatzems, comerç PEC-ECS, aparcaments, indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, taller de reparació de vehicles, equipaments comunitaris, oficines (vinculades a l'activitat principal).
- D'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, cal tenir present que "les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

e. Condicions estètiques

- Segons edificació aïllada.

**10. SUBZONA 7e.1:**

a. Definició

Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica destinades a usos productius i de naturalesa industrial principalment relacionades amb el sòl rústic, de l'àmbit de l'antic centre de telecomunicacions via satèl·lit. Es correspon amb l'edificació existent.

b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: l'existent.
- Parcel·la mínima: l'existent.

c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Només es permetran les obres de millora.
- Només es permetrà una única activitat o en el seu defecte, exclusivament a aquelles activitats que estiguin sota un mateix grup empresarial.
- Es permetran altells dins del volum existent en un màxim del 35% de la superfície, que no computaran a efectes d'edificabilitat, degut a que la gran alçada de l'edifici permet generar aquests altells sense en cap cas augmentar ni modificar el volum edificatori.
- L'alçada reguladora màxima serà la de l'edifici existent.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats.
- Per sobre de la coberta es podran situar rètols o banderoles i els elements tècnics requerits. S'hauran de separar del límit de l'edificació un mínim de 5m, i podran ocupar un màxim del 15% de la superfície de coberta.
- El tancament de façana (amb una alçada màxima de 10m) ha d'amagar tots els elements que se situïn per sobre la coberta.
- Només es permetrà la rotulació de les activitats sobre la façana principal, en cap cas es podrà rotular a les mitgeres dels edificis.

d. Condicions d'ús

- Magatzems de productes vinculats a la vinya i el medi agrari, comerç vinculat a la vinya i el medi agrari, aparcament i distribució, indústria integrada a la vinya i al medi agrari, indústria agroalimentària, indústria biotecnològica, centres d'investigació i transformació de

productes aplicats a la vinya i el medi agrari i oficines vinculades a l'activitat principal.

#### 11. SUBZONA 7e.2:

##### a. Definició

Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica destinades a usos productius i de naturalesa industrial principalment relacionades amb el sòl rústic, de l'àmbit de l'antic centre de telecomunicacions via satèl·lit. Es correspon amb edificacions industrials petites.

##### b. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m.
- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>

##### c. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Sostre màxim: 5.328,00 m<sup>2</sup>.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:

PB + 1 (planta baixa i una planta pis)      10,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- El punt d'aplicació de l'alçada màxima es situa a la cota 256,60 / 260.
- La planta baixa es situarà entre 0,6 m per sobre i 0,6 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada màxima.
- No s'admet la construcció de soterranis.
- Separacions a l'indar: segons el gàlib grafiat en els plànols d'ordenació.
- Número d'activitats màximes: 12
- Els sòls qualificats amb la clau 7e2 conformen una única unitat d'edificació, aquesta requereix un avantprojecte previ, independentment de que posteriorment s'executi mitjançant varies llicències d'edificació i configuri varies parcel·les, l'avantprojecte serà redactat pel primer en desenvolupar una parcel·la.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats.
- Per sobre de la coberta es podran situar rètols o banderoles i els elements tècnics requerits. S'hauran de separar del límit de l'edificació un mínim de 5m, i podran ocupar un màxim del 15% de la superfície de coberta.
- El tancament de façana (amb una alçada màxima de 10m) ha d'amagar tots els elements que se situïn per sobre la coberta.
- Només es permetrà la rotulació de les activitats sobre la façana principal, en cap cas es podrà rotular a les mitgeres dels edificis.

##### d. Condicions d'ús

- Magatzems de productes vinculats a la vinya i el medi agrari, comerç vinculat a la vinya i el medi agrari, aparcament i distribució, indústria integrada a la vinya i al medi agrari, indústria agroalimentària, indústria biotecnològica, centres d'investigació i transformació de productes aplicats a la vinya i el medi agrari i oficines vinculades a l'activitat principal.

#### 12. SUBZONA 7e.3:

##### e. Definició

Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica destinades a usos productius i de naturalesa industrial principalment relacionades amb el sòl rústic, de l'àmbit de l'antic centre de telecomunicacions via satèl·lit. Es correspon amb edificacions industrials grans.

f. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 20 m.
- Parcel·la mínima: 1.600 m<sup>2</sup>

g. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Sostre màxim: 20.384,00 m<sup>2</sup>.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:  
PB + 1 (planta baixa i una planta pis)                      10,00 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- El punt d'aplicació de l'alçada màxima es situa a la cota 260.
- La planta baixa es situarà entre 0,6 m per sobre i 0,6 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada màxima.
- No s'admet la construcció de soterranis.
- Separacions a llindars: segons el gàlib grafiat en els plànols d'ordenació.
- Número d'activitats màximes: 6
- Els sòls qualificats amb la clau 7e3 conformen una única unitat d'edificació, aquesta requereix un avantprojecte previ, independentment de que posteriorment s'executi mitjançant varies llicències d'edificació i configuri varies parcel·les, l'avantprojecte serà redactat pel primer en desenvolupar una parcel·la.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats.
- Per sobre de la coberta es podran situar rètols o banderoles i els elements tècnics requerits. S'hauran de separar del límit de l'edificació un mínim de 5m, i podran ocupar un màxim del 15% de la superfície de coberta.
- El tancament de façana (amb una alçada màxima de 10m) ha d'amagar tots els elements que se situïn per sobre la coberta.
- Només es permetrà la rotulació de les activitats sobre la façana principal, en cap cas es podrà rotular a les mitgeres dels edificis.

h. Condicions d'ús

- Magatzems de productes vinculats a la vinya i el medi agrari, comerç vinculat a la vinya i el medi agrari, aparcament i distribució, indústria integrada a la vinya i al medi agrari, indústria agroalimentària, indústria biotecnològica, centres d'investigació i transformació de productes aplicats a la vinya i el medi agrari i oficines vinculades a l'activitat principal.

### 13. CONDICIONS RELATIVES A L'ÚS INDUSTRIAL

Es tindrà en compte en el desenvolupament d'aquest POUM, tot allò que es contempla en el CTE, db SI 5, a més de la normativa i disposicions complementàries.

En la configuració o definició de les futures edificacions, es tindrà en compte la seva compatibilitat amb el que disposa el Reial Decret 2267/2004 "Reglament de Seguretat contra incendis en establiments industrials" (RSCIEI).

## CAPÍTOL 3 – ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

---

### Article 153 - Sectors de planejament en sòl urbà. Contingut i determinacions

---

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte de completar o acabar la urbanització, el els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 LU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. A més del què s'ha establert als apartats precedents els plans de millora urbana podran tenir les finalitats i determinacions desenvolupades a l'article 90 del RDLU.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives. Els plans de millora urbana tindran el contingut i documentació prevista a l'article 91 del RDLU.
5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
  - Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
  - Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
6. La formulació i tramitació d'aquests plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formació i tramitació de figures de planejament", del títol Tercer de la LU. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 LU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.
7. Els sectors de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 LU.
8. Els plans de millora urbana que contempla aquest pla són els següents:
  - PMU-1. La Plaça Major

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests sectors de planejament, s'estableixen en les fitxes annexes.

### Article 154 - Polígons d'actuació en sòl urbà. Contingut i determinacions

---

#### 1. Actuacions de transformació urbana

- a. Els polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen la LU i el RDLU, de:
  - Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Costejar i executar la urbanització.
  - Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
  - Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui. Es fixen, d'acord amb l'article 68.2h del

reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges protegits, que no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència.

- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
  - Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre aprofitaments que es determinen en l'article 43 LU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU, amb el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació.
- b. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.
- c. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal en el sòl urbà són els següents:
- PAU-1. Part antiga UA5-II
  - PAU-2. Carrer Castell I
  - PAU-3. Part antiga UA9
  - PAU-4. La Torre II
  - PAU-5. La Torre I
  - PAU-6. Pladellorenç (antiga UA8)
  - PAU-7

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació, s'estableixen en les fitxes annexes.

## 2. Actuacions que no comporten transformació urbana

- a. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà consolidat tenen l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la TRLU, no entenen-se com actuacions de transformació urbana, segons la disposició addicional segona del DL 1/2010. Així mateix tenen aquesta consideració els sòls inclosos en polígons, l'objecte dels quals es la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la TRLU.

Els propietaris tenen les següents obligacions:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
  - Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
  - Costejar i executar la urbanització.
  - Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
  - Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- b. S'inclouen dins aquests àmbits aquells que tenen el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament, com és el cas de l'antiga UA-2.
- c. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal en el sòl urbà són els següents:

- PAU-A. Carretera de Vilafranca a Terrassa
- PAU-B. Carrer de la Nou I
- PAU-C. Carrer de la Nou II
- PAU-D. Part antiga UA6-II
- PAU-E. Carretera a Sant Fe
- PAU-F. Carrer dels Aragonesos I
- PAU-G. Carrer Castell I
- PAU-H. Carretera d'Igualada
- PAU-I. La Cooperativa
- PAU-J. Antiga UA2

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació s'estableixen en les fitxes annexes.



## TÍTOL 7 – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 155 - Definició i tipus

---

1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei d'urbanisme.
2. El sòls urbanitzables són els que el POUM declara com a aptes per ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors en el sòl urbanitzable delimitat, i mitjançant l'establiment de les determinacions establertes a l'apartat 7 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme en el sòl urbanitzable no delimitat i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU.
3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el POUM descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial d'ordenació, que haurà de ser de delimitació en el supòsit del sòl urbanitzable no delimitat.

#### Article 156 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

---

Aquest POUM assenyala, d'una banda, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 35.1 de la Llei d'urbanisme modificat per la llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificacions del TRLU.

D'altra banda, el POUM preveu la reserva dels sistemes locals dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és indicativa encara que prescriptiva pel que fa als criteris.

#### Article 157 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

---

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat en el present Pla general tenen els deures establerts a la Llei d'urbanisme, en especial els previstos als articles 44, 45 i 46 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU, així com els previstos i desenvolupats a l'article 42 del RDLU, i entre aquests els 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 pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclosos en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del sector del pla parcial corresponent, que pot ser físicament discontinu..
- c. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla inclou dins del sector del pla parcial corresponent i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública..
- d. Costejar, i si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e. Edificar els solars en els terminis i les condicions establertes pel planejament urbanístic.
- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

- g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. El percentatge de cessió d'aprofitament podrà ser major en el supòsit d'àrees residencials estratègiques i modificacions de planejament urbanístic general, conforme els requisits i percentatges previstos en cada cas com excepcions a l'article 45.1 a) de la LU.
- i. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla general. S'hi inclou, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
- j. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 8 precedent pot ésser substituïda, d'acord amb l'article 43 del RDLU, pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, o quan concorrin les circumstàncies previstes a l'article 120.1 d de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent, la cessió pot ser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 del RDLU.

### **Article 158 - Gestió del sòl urbanitzable**

---

1. És obligatòria l'aprovació prèvia del corresponent Pla parcial urbanístic amb l'acompliment de requisits i establiment de determinacions que regulen i preveuen els articles 65 i 66 de la LU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU, els articles 79 a 89 del RDLU, així com les establertes en aquest POUM.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 93 de la Llei d'urbanisme.
3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes; s'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i s'aplicarà en cada un d'ells el sistema d'actuació i modalitat més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà el de reparcel·lació ja sigui en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació.
5. Pel sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial urbanístic ha d'ésser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb l'article 58.1.d i e i 58. 8 de la LU

### **Article 159 - Règim d'ús del sòl urbanitzable**

---

D'acord amb el que estableix l'article 52 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats en l'article 47 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificacions de la LU per al sòl no urbanitzable.

## **CAPÍTOL 2 – REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE**

---

### **Article 160 - Sectors**

---

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable que s'estableixen des d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal són els següents:

- PPU-1. Sòl urbanitzable delimitat Camp Gran
- PPU-2a. Les Antenes.
- PPU-2b. Les Antenes - Fons Estació
- PPD-1. Sòl urbanitzable no delimitat El Castell
- PPD-2. Sòl urbanitzable no delimitat El Garxol

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests sectors, s'estableixen en les fitxes annexes.

En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

## TÍTOL 8 – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL 1 – DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 161 - Definició i tipus

---

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors d'acord amb el que estableix l'article 56 LU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

- b) Els terrenys que el POUM considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Segon. L'objectiu 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 LU, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

- c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació pretén destacar i preservar els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, naturals i connectors.

3. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural i sostenible del territori.

#### Article 162 - Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable

---

1. En coherència amb les determinacions i els objectius del Pla territorial general, del Pla territorial parcial, del Pla director territorial i dels criteris de planejament territorial de la Generalitat de Catalunya, la normativa del Pla d'ordenació regula el sòl no urbanitzable del municipi per al desenvolupament sostenible del territori conjugant les necessitats de creixement urbanístic amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- Funció ambiental: capacitat del sòl no urbanitzable com a suport dels habitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests habitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat és necessària per mantenir els valors ecològics del territori i la biodiversitat existent.
- Funció cultural: capacitat del sòl no urbanitzable per expressar 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 de La Granada, del seu entorn natural i del paisatge percebut.

- Funció productiva: capacitat del sòl no urbanitzable d'acollir les activitats agràries, forestals i ramaderes, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local. També es consideren valors productius les activitats relacionades amb el sector turístic i, en aquest sentit, hi ha un consens generalitzat entre la societat sobre la importància del paisatge i la seva preservació per al manteniment de la principal font de recursos econòmics del municipi.
  - Funció lúdica: capacitat del sòl no urbanitzable de servir com a espai obert, de lleure, repòs i d'integració de la població amb el paisatge entès com a zona d'esbarjo.
2. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació ha decidit protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a usos que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

### **Article 163 - Objectius i regulació del sòl no urbanitzable**

---

Els objectius del present POUM, pel que fa el sòl no urbanitzable de La Granada, són els següents:

- a) Preservar el medi natural del municipi de La Granada, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Delimitar i protegir aquells espais oberts que actualment ja estan protegits sectorialment per la legislació ambiental, actualitzant-ne els límits
- c) Preservar els sòls destinats a la vinya per reforçar el caràcter i la identitat del municipi
- d) Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, de forma que no malmetin els valors que es pretenen protegir, d'acord amb la Llei d'Urbanisme i la legislació territorial i sectorial.
- e) Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
- f) Definir i protegir la xarxa patrimonial i de paisatge entenen el territori com a paisatge cultural complex.
- g) Fomentar la continuïtat de l'activitat agrícola i del sistema de ramaderia tradicional extensiu, pel seu especial interès en la gestió dels espais oberts.
- h) Ordenar els accessos al nucli urbà per facilitar la transició entre els espais oberts i el paisatge urbà, reforçant el caràcter i la identitat de la població.

Contribuir a la valorització econòmica dels espais oberts mitjançant els usos compatibles amb la seva preservació i afavorint-ne la seva gestió.

### **Article 164 - Els espais oberts del planejament territorial**

---

1. El planejament territorial parcial PTMB estableix un tipus bàsic d'espais oberts dins el terme municipal de La Granada :

Sòl de protecció especial: El Sòl de protecció especial comprèn aquell sòl que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions. Es distingeixen dos subtipus de sòls:

- Sòl de protecció especial de vinya
  - Sòl de protecció especial d'interès natural
2. Les normes relatives al sistema d'espais oberts del PTMB són d'aplicació directa i prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents, en aquells aspectes en que siguin més restrictives en relació a les possibles obres, edificacions, i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.
3. Respecte als tipus bàsics d'espais oberts el POUM estableix qualificacions urbanístiques, normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons el cas, i es manté coherent amb les determinacions del PTMB tal com s'explica dins de la Memòria descriptiva i justificativa.
4. Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, la regulació precisa del TRLU referent al sòl no urbanitzable, el Catàleg de masies i

casos rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

### **Article 165 - Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable**

---

Aquest Pla qualifica el sòl no urbanitzable amb quatre claus:

- Zona agrícola especialitzada de vinya, **clau 21d2**.
- Zona forestal i d'interès paisatgístic, **clau 22**
- Zona d'interès natural, **clau 24**, que recull els espais de connexió.
- Zona de Serveis Tècnics **clau 26e**

El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regula per les determinacions generals així com per les específiques de cada qualificació i, en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans especials que el desenvolupin.

Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i d'aquelles determinacions que disposin les altres administracions competents en cada matèria.

El Pla estableix també una reserva per al sistema viari i per als serveis tècnics.

### **Article 166 - Desenvolupament del POUM pel que fa al sòl no urbanitzable**

---

1. Les determinacions que conté aquest POUM, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials, els quals tindran les següents finalitats:
  - La millora del medi rural.
  - La protecció i regeneració dels conreus i els espais forestals.
  - La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - La protecció i millora de la vialitat rural
  - La protecció dels cursos fluvials.
2. Els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, 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. Tampoc podran alterar el règim establert en els pertinents instruments i normes de protecció establerts en la legislació sectorial i en els plans d'ordenació territorial.
3. En qualsevol cas seran de plena i ineludible aplicació les determinacions que per a l'establiment d'usos, edificació de construccions o desenvolupament de qualsevol tipus estableix la Llei d'urbanisme per a aquesta categoria de sòl.

### **Article 167 - Condicions generals de protecció del mediambient i de paisatge**

---

1. Per a totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, és necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que s'haurà d'acompanyar amb el projecte corresponent, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88, de 7 d'abril, i la legislació concordant.
2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.
3. D'acord amb les Directrius de paisatge del PTMB, cal considerar com a un objectiu de validesa general la restitució dels valors paisatgístics a aquells llocs on s'han perdut per causa de processos de degradació, sovint motivats per les activitats humanes. Són els espais on hi ha extraccions abandonades, abocadors, edificacions agràries en desús, edificacions en ruïna, instal·lacions obsoletes, etc., sobre els quals cal actuar mitjançant la promoció de la

transformació física. Pel que fa als espais degradats s'estarà a les determinacions establertes en l'article 2.9 de l'Annex3.

4. Es consideraran com referència per al bastiment de les diferents infraestructures agropecuàries, les guies d'integració paisatgística redactades per la Generalitat de Catalunya.

### **Article 168 - Funció social de la propietat del sòl**

---

1. La funció social de la propietat establerta en l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.
2. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic i complint els deures fixats per aquests.
3. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquesta llei o el planejament urbanístic.

### **Article 169 - Participació de 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 valoracions.

### **Article 170 - Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions**

---

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, atès 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 valoracions.

### **Article 171 - Condicions de creuament per línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia**

---

1. En el capítol 4 del Títol IV s'estableixen les condicions generals de protecció del sistema de serveis tècnics.
2. Les noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, telecomunicacions, etc.) que hagin de creuar el sòl no urbanitzable, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori i sempre el més allunyades possible dels espais naturals protegits. Els traçats seran preferentment soterrats. Serà necessària la corresponent autorització per part de l'Ajuntament de La Granada
3. El traçat de noves línies, i l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació d'un pla especial urbanístic o d'un projecte d'actuació específica, que justifiqui la seva necessitat amb alternatives de traçats que permetin avaluar la solució menys lesiva al medi i al paisatge i les mesures correctores dels impactes ambientals. També es requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes recollits pel Reial Decret Legislatiu 1/2008, de l'11 de gener, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.
4. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
5. D'acord amb les Directrius de paisatge del PTMB i sempre que sigui tècnicament i econòmicament viable, en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense fragmentar els camps, procurant ocupar aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, sempre el més allunyades

possible dels espais de protecció especial. Cal incorporar un estudi d'impacte agrari de les infraestructures per valorar l'efecte a les explotacions tant per la via com per les obres d'execució.

## **Article 172 - Normes relatives als residus**

---

1. En general es prohibeix la deposició o descarrega de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.
2. Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs a l'abocament necessaris per descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
3. Totes les activitats i les edificacions ubicades al terme municipal, independentment de les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment i es complirà lo establert a la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats

4. Residus agraris i ramaders:

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables (DOGC Núm. 5457 – 3.9.2009).

5. Productes agroquímics:

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials, tal com dictamina la legislació que ho regula.

6. Residus de la construcció:

Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, han de depurar les seves aigües residuals. Els abocaments directes o indirectes d'aigües residuals (sanitàries, de procés i pluvials potencialment contaminades) que puguin contaminar el domini públic hidràulic estan subjectes a l'autorització de l'administració hidràulica d'acord amb l'article 100.1 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i subjecte a l'autorització de l'Ajuntament, quan es tracte d'un abocament indirecte mitjançant la xarxa de clavegueram d'acord amb l'article 101.2 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol. Serà en tot cas en l'autorització d'abocament que s'especificarà les instal·lacions de depuració necessàries.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran, en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

7. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran de tenir en compte el marc legal vigent, la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats que estableix els sistemes d'intervenció administrativa de les activitats amb incidència ambiental incloses en els seus annexes i en funció de l'annex on estigui inclosa l'activitat de tractament o eliminació de residus requerirà autorització ambiental o llicència ambiental.



### **Article 173 - Prevenció de la contaminació lluminosa**

---

1. Qualsevol actuació en Sòl No Urbanitzable que comporti la implantació d'enllumenat públic o d'enllumenat exterior de les edificacions s'ha d'adaptar a les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i del 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'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, tenint en compte les categories de sòl establertes per la protecció del medi nocturn.
2. En el terme municipal de La Granada es troba inclòs en les següents categories de protecció:
  - a. **Zona 1. Protecció màxima:** correspon a les àrees coincidents amb els espais d'interès natural, les àrees de protecció especial i les àrees coincident amb Xarxa Natura 2000.
  - b. **Zona 2. Protecció alta:** engloba el sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural o d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de Xarxa Natura 2000.
  - c. **Zona 3. Protecció moderada:** són les àrees que el planejament urbanístic les qualifica com a sòl urbà o urbanitzable.

### **Article 174 - Prevenció de la contaminació acústica**

---

Qualsevol activitat o actuació que es desenvolupi al terme municipal de La Granada haurà de complir les determinacions de la Llei 16/2002, de 28 de Juny, de protecció contra la contaminació acústica així com amb el Decret 176/2009 que la desenvolupa.

## **CAPÍTOL 2 – ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE**

---

---

### **Article 175 - Elements bàsics del territori del Sòl no urbanitzable**

---

Aquest Pla defineix els elements bàsics que configuren la fisonomia del sòl no urbanitzable de La Granada amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori:

- a. Topografia
- b. Pendents
- c. Camins rurals
- d. Obertura de camins i moviments de terres
- e. Finques i parcel·lacions
- f. Tanques, murs i marges
- g. Arbres i vegetació
- h. Fonts, regs i basses
- i. Miradors i itineraris
- j. Indicadors i publicitat

### **Article 176 - Camins rurals**

---

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, en el pla especial urbanístic delimitat en sòl no urbanitzable, en els plans de gestió forestal, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i del medi natural.

4. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris paisatgístics i es conservarà, quan tècnicament sigui possible, el marge la vegetació del qual estigui més ben conservada.

L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.

5. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural, quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 2 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i en base a la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge i la idoneïtat de l'itinerari en relació al caràcter del territori on està situat i sense produir efectes degradants, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·liï.

6. En tot cas el desenvolupament de la xarxa viària rural haurà de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada). S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de reduir l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos.

7. En l'obertura de camins s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense fragmentar els camps.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

8. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament es podrà autoritzar quan no hipotequi la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu desenvolupament futur.

9. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals, així com a netejar-los i mantenir-los. La preparació de la plataforma dels camins rurals preveurà únicament l'ús de tot-u, grava, sauló o similars, i la formació de cunetes i trencaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn. Només s'admetrà la pavimentació de camins rurals quan quedi degudament justificada la seva necessitat i amb la condició que els materials utilitzats s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.

10. La franja compresa per la projecció horitzontal de l'aresta del camí fins a tres metres d'amplada és d'utilitat pública i es podrà acordar la necessitat de la seva ocupació justificadament en qualsevol moment.

## **Article 177 - Moviments de terres**

1. Els moviments de terra estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal en tots els casos tal com recull l'art. 187 del TRLU. En tot cas els moviments de terres motivats per l'agricultura, les infraestructures i l'edificació no han d'anar més enllà del que sigui estrictament necessari i han de minimitzar els desmunts i terraplens i, molt especialment, l'afectació al sistema de drenatge natural.

2. En general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.

3. Les solucions tècniques i els resultats formals en el tractament de talussos han de partir de les característiques del sòl i de les opcions de vegetació possibles. En tot cas, el tractament dels talussos pel que fa al pendent i a la revegetació s'ha de fer en coherència amb el paisatge de l'entorn sense excloure la utilització de murs de contenció o altres elements estructurals quan

siguin convenients per a un millor resultat formal, en especial per a poder disminuir pendents dels talussos.

4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.
5. Cal evitar que els terraplenats afectin els espais de ribera de rius, rieres i torrents, com també els marges de camins i conreus, de manera que s'asseguri sempre el manteniment de la funcionalitat del conjunt de l'espai fluvial. Especial atenció requereixen els moviments de terres motivats per la protecció i millora de camins associats a cursos d'aigua, en el doble significat d'elements del paisatge i d'itinerari d'interès paisatgístic.
6. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 1,5m d'alçada, llevat de justificació expressa. Exceptuant els moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidroseminar la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.

### **Article 178 - Parcel·lacions i segregacions**

---

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst en l'art.47 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificacions de la LU.
2. És preceptiva la fiscalització prèvia municipal, mitjançant llicència de parcel·lació o declaració d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, per portar a terme qualsevol tipus de divisió o segregació de terrenys en tot el terme municipal, d'acord amb el que preveu el TRLU.
3. Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
4. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions establertes.
5. Les segregacions respectaran la superfície mínima assenyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.
6. D'acord amb el que estableix el Decret 169/1983, del 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu i el Decret 35/1990, del 23 de gener, sobre producció forestal, es recullen com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:
  - Terrenys forestals: 25 ha.
  - Terrenys agrícoles de secà: 3 ha.
  - Terrenys agrícoles de regadius: 1 ha.
7. La finca mínima admesa en sòl no urbanitzable, contemplada com a unitat mínima de conreu, no constitueix suport físic susceptible d'edificació residencial.
8. Les finques resultants d'una segregació o divisió hauran de tenir accés directe i immediat o mitjançant servitud de pas legalment constituïda a un vial públic existent.
9. En cap cas els fraccionaments de terrenys efectuats per qualsevol títol amb infracció del que disposen els apartats precedents d'aquest article no generaran cap mena de drets derivats de l'edificació sobre les finques resultants.
10. En qualsevol cas, el fet d'haver complert les condicions establertes en aquest article no és suficient, per si sol, per adquirir un dret derivat de l'edificació sobre les finques resultants.
11. Tanmateix queden excloses d'aquestes determinacions les parcel·les registrades prèviament a l'aprovació inicial d'aquestes normes per a les quals serà d'aplicació igualment tota la normativa regulada en aquest capítol.

### **Article 179 - Indivisibilitat de finques**

---

1. Són indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, excepte les següents:

- a. Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima establerta per a cada espai, si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris de terrenys contigus, amb finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.
  - b. Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima establerta per a cada espai, quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregat amb la finalitat especificada en el punt anterior.
  - c. 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 lleure i d'esbarjo, o per als equipament i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de que es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregat tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.
2. En els supòsits a) i b), l'eficàcia de l'operació de segregació es condicionarà a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.
  3. Queden prohibides les parcel·lacions o segregacions que:
    - a. Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés immediat ni directe des de carreteres, pistes forestals o qualsevol via de domini públic, excepte que tingui una servitud de pas legalment constituïda.
    - b. Donin lloc a parcel·les de superfície inferiors a la unitat mínima de conreu o la unitat mínima forestal fixada al article 71.5 d'aquesta normativa o les establertes per la legislació agrària corresponent.
    - c. Que suposin un fraccionament seriati d'una finca, originant finques inferiors al doble de les dimensions mínimes, d'acord amb l'article 196 del TRLU i la legislació sectorial específica.

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 del Pla.

## **Article 180 - Tanques**

---

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.
2. En els casos següents, degudament justificats, i quan l'Ajuntament així ho autoritzi a través de llicència, aquestes es construiran de forma integrada amb el paisatge en què s'insereixi, respectant el dret de pas dels camins existents i amb tipologies que resultin permeables a la fauna cinegètica:
  - a. Perquè així ho requereixi l'activitat agrícola o ramadera.
  - b. Per exigències biosanitàries o de seguretat.
  - c. En el cas d'habitatges, es podrà tancar un espai al voltant de l'habitatge destinat a era, que es situarà a una distància màxima de 10 metres dels tancaments exteriors de l'habitatge.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Es prioritzarà la utilització d'elements vegetals, preferiblement d'espècies autòctones, com a tanques. No podran formar-se amb filat o tela metàl·lica. L'alçada màxima serà de 1,80 m. Queda prohibida la utilització de filferro amb punxes, el fil electrificat si que es permetrà.
 

Seràn sempre permeables a l'escorrentia de l'aigua. Es garantirà el pas de la fauna ubicant passos d'amplada mínima 0,50 metres cada una distància màxima de 0,50 metres.
4. Les tanques admeses es separaran un mínim de 5 metres de l'eix dels camins que formen part de la xarxa de camins rurals. En cap cas s'admet el creuament de la xarxa de camins grafiada en el planejament. Per a la resta de camins, les tanques han de permetre el pas de persones i vehicles de forma fàcil i segura.
5. Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància mínima de 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera. Quan les tanques siguin diàfanos es podran situar a 3 m de l'aresta exterior de l'explanació.

6. Les tanques no es podran situar a menys de 5 m de la vora superior del talús del marge de les lleres públiques per tal de respectar la servitud del domini públic hidràulic.
7. A les zones qualificades d'especial interès no seran permesos els tancaments en cap dels casos si se'n deriva una afecció sobre la connectivitat faunística.

### **Article 181 - Murs i marges**

---

1. Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.
2. Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges de les parcel·les amb vegetació.
3. Les vores de camins o carreteres que transcorren per l'interior de camins ramaders o lligallos, no podran ser desbrossades amb mitjans o productes químics. A la resta de superfície de la finca, més enllà de l'àrea de servitud dels camins i carreteres, no es podrà eliminar la vegetació natural, ni per part de l'administrador de la via de comunicació ni pels propietaris de les finques veïnes.
4. En el cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació perquè afecta la productivitat del conreu, es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o mecànic, això es podrà aplicar a la resta del municipi, sobretot a les zones verdes que no s'utilitzi herbicida. En tot cas, s'ha de complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals (DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals).

### **Article 182 - Arbres i vegetació**

---

1. Es potenciarà la vegetació de ribera i, sempre que sigui possible, la dels marges de conreus que ressegueixen els recs, els torrents i rieres, i els marges dels camps a fi de consolidar la xarxa de connectivitat a nivell local.
2. Es promouran els espais forestals oberts (prats, erms, antics conreus, etc.) com a tals, front la proliferació del matollar, per evitar incendis i facilitar-ne l'extinció.
3. Els arbres autòctons dels marges dels camins i conreus queden protegits per aquest POUM. Quan quedin afectats per obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los per obtenir la llicència municipal.
4. Les plantacions o repoblacions que es portin a terme es faran amb un tipus de vegetació adequat amb les característiques del territori. Les repoblacions, la introducció de noves espècies i els canvis en la constitució específica de les masses forestals hauran de ser aprovats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

Els arbres aïllats, que no formen masses forestals (ubicats enmig de camps, al costat dels masos, etc.) s'hauran de conservar sense distinció d'espècies sempre que aquestes no corresponguin a tàxons exòtics amb manifest comportament invasor. Excepcionalment i prèvia sol·licitud i autorització municipal, es podran tallar per motius sanitaris o de risc i si aquest dificulta la modernització de les explotacions agràries, per trobar-se situat en algun lloc de la parcel·la susceptible de ser utilitzat agrícolament.

5. 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 i s'hauran de respectar les determinacions establertes per a cada zona.
6. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix es requeriments de la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, o el permís del Departament competent en la matèria d'acord amb la Llei forestal.

### **Article 183 - Fonts, regs i basses**

---

1. La xarxa d'aigua del territori que comprèn els elements naturals i els artificials a cel obert que assoleixen una certa importància estructural és un component bàsic del paisatge i com a tal ha d'ésser considerada i respectada. L'abast espacial de la xarxa comprèn tots els terrenys associats físicament als cursos i làmines d'aigua fins, com a mínim, l'àrea inundable en un període de retorn de 500 anys.
2. En el capítol 3 del Títol IV s'estableixen les condicions generals de protecció del sistema hidrològic.
3. Si no hi ha un pla especial urbanístic amb objectiu d'ordenació del paisatge que justificadament estableixi altres condicions més permissives, les edificacions que poguessin autoritzar-se en sòl no urbanitzable s'han de separar com a mínim una distància de 100 metres de les zones fluvials de rius i rieres i dels llacs, estanys i pantans, sense perjudici del compliment de les disposicions de la planificació hidràulica.
4. Les fonts localitzades en el sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció a excepció de les obres de millora de la font.
5. Els propietaris de canals, fonts i camins estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornat. Es prohibeix perjudicar les possibilitats d'utilització de les fonts i les obres d'enginyeria hidràulica formades per canals i les rescloses, els recs i els salts, així com també l'aprofitament, per part d'aquests, de major cabal d'aigua que l'autoritzat per la concessió.
6. Les rases que es realitzin per a 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 pels possibles canvis de superfície de recepció.

### **Article 184 - Miradors i itineraris**

---

1. En tant que els valors del paisatge s'aprecien a partir de la seva percepció, és un objectiu d'abast general facilitar l'accés dels ciutadans a aquells llocs on la percepció del paisatge és més àmplia i suggerent: els miradors i els itineraris paisatgístics.
2. Els poders públics han de promoure, directament o mitjançant convenis amb entitats, una xarxa de camins paisatgístics i de miradors accessibles a peu o amb vehicles que permetin una suficient percepció dels valors paisatgístics del territori. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents o a crear, ha de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització i manteniment per tal de potenciar-ne la funció i facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.
3. En tot cas, les actuacions en camins i miradors en els espais oberts han d'evitar l'artificialització innecessària d'aquests espais.
4. Han de tenir especial atenció aquells miradors i itineraris més accessibles, com són els situats en els espais periurbans i també els camins de ronda marítims.
5. S'haurà de vetllar perquè les infraestructures viàries definides com a itineraris paisatgístics mantinguin obertes les perspectives al paisatge i evitin la construcció en les parcel·les agrícoles de tancaments, tanques, edificacions o elements opacs que limitin el camp visual o desfigurin les panoràmiques.

### **Article 185 - Indicadors i publicitat**

---

No es permet la col·locació de cartells i tanques de publicitat o materials anàlegs, llevat de les indicacions de senyalització de camins i masies, itineraris d'interès, etc., que es disposaran amb criteris d'uniformitat en el disseny, dimensió i col·locació.

### **Article 186 - Conreus**

---

1. Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i subjectes als plans especials que es

redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

2. Es considera com a protegir el conreu de vinya, inclòs en una denominació. En aquest sentit, quan en una finca s'hagi d'emplaçar una construcció, aquesta s'ubicarà preferentment en els terrenys que no tinguin plantació de vinya.

## **CAPÍTOL 3 – ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Article 187 - Definició de zones**

---

Dins el sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Zona agrícola especialitzada de vinya, **clau 21d2**.
- Zona forestal i d'interès paisatgístic, **clau 22**
- Zona d'interès natural, **clau 24**, que recull els espais de connexió.

### **Article 188 - Zona agrícola especialitzada de vinya (clau 21d2)**

---

#### **1. ZONA 21d2:**

##### a. Definició:

Són aquells sòls amb un ús principalment agrari amb conreus de vinya inscrits com a Denominació d'Origen Catalunya i DO Cava, indicacions geogràfiques protegides (IGP), produccions ecològiques i producció integrades. També inclou altres àrees dedicades a altres conreus i a activitats relacionades amb l'agricultura, ramaderia, producció vinícola i activitats relacionades.

##### b. Objectiu:

La finalitat de l'ordenació és la protecció, per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agrícoles actuals.

##### c. Regulació:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el decret 169/1983, sobre unitats mínimes de conreu.

##### d. Condicions de l'edificació:

En general només s'admetran construccions vinculades a la producció agrària.

S'admetran aquelles construccions que permetin realitzar les activitats que permet la zona.

S'admetran aquelles construccions, obres o instal·lacions previstes en els supòsits regulats a l'article 47 del TRLU.

##### e. Condicions d'ús:

L'ús dominant és l'agrícola. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 221 d'aquestes normes.

### **Article 189 - Zona forestal i d'interès paisatgístic (clau 22)**

---

#### **1. ZONA 22:**

##### a. Definició:

Comprèn aquells terrenys que pels seus valors forestals, paisatgístics i naturals, cal que estiguin preservats del procés d'incorporació a les àrees urbanes i s'han de protegir de la seva degradació, de forma molt acurada per tal que no perdi els seus valors actuals. Comprèn les

àrees ocupades pel bosc, així com les rieres, torrents i els seus entorns.

b. Objectiu:

Conservar les escasses superfícies de bosc existent a La Granada per tal de mantenir l'actual paisatge forestal.

c. Regulació:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el DL 1/2010, sobre unitats mínimes forestals.

d. Condicions de l'edificació:

En general només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb la Llei d'urbanisme i l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes i en cap cas s'admetran edificacions unifamiliars. La finca sobre la qual s'edifiqui s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible.

S'admetran aquelles construccions que permetin realitzar les activitats que permet la zona.

S'admet la recuperació d'edificacions existents incloses en el Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals i aquelles instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics previstes en l'article 47.4.d) del TRLU.

e. Condicions d'ús:

En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'ús dels terrenys forestals ha de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 221 d'aquestes normes.

L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones. Es permeten les rompudes d'acord amb l'article 23 de la Llei 6/1988.

## **Article 190 - Zona d'interès natural (clau 24)**

---

### **1. ZONA 24:**

a. Definició:

Comprèn aquells sòls integrats per espais d'interès natural i paisatgístic que realitza una funció important com a connector ecològic per la seva disposició estratègica garanteix el manteniment, desplaçaments i desenvolupament de les espècies.

b. Objectiu:

Reforçar i assegurar la permeabilitat ecològica entre els espais d'especial interès natural i garantir la permeabilitat ecològica.

Recollir les prescripcions de la normativa de rang superior i protegir dels processos d'urbanització aquells sòls que es consideren valuosos i dignes de protecció en el marc d'aquest Pla, pels seus valors naturals intrínsecs i per les seves capacitats d'actuar com a connectors entre els àmbits més pròpiament de litoral i els interiors, terra endins, o per la concurrència d'altres característiques.

c. Regulació:

- S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable.



- Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU, per destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU i es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.
- Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
- Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.

A més de les disposicions específiques que s'acaben de transcriure es determinen les següents disposicions:

- La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.
- Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar al procediment de l'article 48 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU..

d. Condicions de l'edificació:

En general només s'admetrà la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals segons l'establert al pla especial de catàleg de masies i cases rurals aprovat definitivament. S'admetran aquelles construccions que permetin realitzar les activitats que permet la zona.

e. Condicions d'ús:

L'ús dominant és l'agrícola o forestal en funció de l'estat actual del sòl. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 191 d'aquestes normes.

## **CAPÍTOL 4 – USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Article 191 - Disposicions generals**

---

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable han de garantir, en tots els casos, la preservació del sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar, sempre que siguin compatibles i compleixin les condicions específiques previstes per a cada tipus de sòl, i d'acord amb el que disposen els apartats 5, 6 i 7 de l'article 47 TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU., les següents construccions:
  - Les construccions destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i/o forestals o, en general, rústiques, que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca.
  - Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.
  - Les edificacions i les instal·lacions destinades a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en el supòsit previst al TRLU.

- Els habitatges rurals nous o l'ampliació dels existents quan estiguin directament i justificadament per ampliació del programa familiar, sempre que estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada qualificació.
  - Les construccions auxiliars destinades a les activitats de turisme rural o de càmping, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
3. Aquells espais que per a les seves característiques, aquest Pla qualifica com sòl de protecció especial i de valor natural (clau 24), no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.

### **Article 192 - Usos admesos en el sòl no urbanitzable**

1. Els usos en sòl no urbanitzable hauran de respectar les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb el que s'assenyala en aquesta normativa per a cada tipus de sòl.
2. Es consideren usos principals del sòl no urbanitzable els següents:
  - Agrícola
  - Ramader
  - Forestal
3. En general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert, les instal·lacions per a l'elaboració de vins i caves, així com les instal·lacions per l'emmagatzematge vinculat a la producció, distribució, imatge i activitats d'enoturisme vinculades a la propietat, les necessàries per a 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 3/2012 i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).
4. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures correctores necessàries per evitar la degradació de l'entorn i per aconseguir una bona integració amb el medi en el què s'instal·li. Per això, caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, salubritat i qualitat.
5. En els sòls classificats de no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos.

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 sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmuntats i terraplens, i han d'evitar interferir en els connectors ecològics, 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 ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4 del PD de l'Alt Penedès, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial.

L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha 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 ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn

- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic productiu
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperable de l'espai protegit.

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinades en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial

Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, però en el moment en què es cessi l'ús per al qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.

6. Independentment d'allò que aquestes normes preveuen per a cada categoria del sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es persegueixen en cada zona.
7. En sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques i les infraestructures tècniques de serveis. Això no obstant, es podran autoritzar, seguint el procediment previst per l'art. 47 del TRLU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin, sempre que no s'introdueixin dinàmiques urbanes en el sòl no urbanitzable.
8. L'admissió o no d'usos i activitats es regula en el quadre següent:

A banda de les limitacions assenyalades a cada ús pels articles corresponents, es detallen a continuació els usos que es consideren compatibles i/o condicionats per cada zona. També s'indica el grau d'admissibilitat en funció de les abreviacions:

- **dom.** Ús dominant
- **com.** Ús compatible
- **incom.** Ús incompatible
- **cond.** Ús condicionat a:
  1. a la recuperació de les construccions incloses en el Pla Especial de masies i cases rurals.
  2. a la localització sobre finques que limitin amb els camins rurals definits en els plànols d'ordenació.
  3. a l'explotació agrícola, forestal o ramadera i els seus productes.
  4. a la tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat i la idoneïtat de la ubicació d'una instal·lació d'aquesta naturalesa en el territori.
  5. al fet que no es localitzaran en llocs exposats ni en llocs en què pugui alterar el paisatge.

6. al servei de la xarxa viària territorial.
7. a la presentació d'un estudi Geològic-miner que fagi una valoració quantitativa i qualitativa dels recursos minerals i a l'aportació d'un Projecte de Restauració acurat.
8. a l'ordenació pel Pla especial, pel mecanisme previst a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme, o be mitjançant els mecanismes que preveu el Decret 148/2001. En qualsevol cas serà d'aplicació la legislació sectorial.
9. a que estigui vinculats a un habitatge o activitat de turisme rural.
10. no computa als efectes de la superfície construïda.
11. a que estigui justificadament vinculat funcionalment a l'explotació.
12. a l'ordenació per Pla Especial

USOS		ZONA AGRÍCOLA ESPECIALITZADA DE VINYA (21d2)	ZONA FORESTAL I D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (22)	ZONA D'INTERÈS NATURAL (24)
Habitatge	Masia tradicional Habitatge rural Habitatge unifamiliar Habitatge plurifamiliar	Cond. 1 Cond. 11 Incom. Incom.	Cond. 1 Incom. Incom. Incom.	Cond. 1 Incom. Incom. Incom.
Residència especial	Alberg de joventut	Cond. 1	Cond. 1	Incom.
Residència mòbil	Càmping	Cond. 12	Cond. 12	Incom.
Oficines	Oficines	Incom.	Incom.	Incom.
Hoteler	Casa de colònies Residència casa de pages (RCP) Hoteler	Cond. 1 Cond. 1/5 Cond. 1	Cond. 1 Cond. 1/5 Cond. 1	Incom. Cond. 1/5 Cond. 1
Comercial	Centres de jardineria i venda de plantes Venda de llenya	Incom. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.
Restauració	Restaurants vinculats a RCP Restauració	Cond. 1 Cond. 1	Cond. 1 Cond. 1	Cond. 1 Cond. 1

USOS		ZONA AGRÍCOLA ESPECIALITZADA DE VINYA (21d2)	ZONA FORESTAL I D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (22)	ZONA D'INTERÈS NATURAL (24)
Magatzem	Per cada activitat i dels productes de la pròpia activitat De terres (regulació específica)	Cond. 3 Incom.	Cond. 3 Incom.	Incom. Incom.
Agroindustrial	Primera transformació i/o elaboració de productes de la pròpia explotació	Cond. 3	Cond. 3	Incom.
Educatiu	Escoles de capacitació agrària i similars Centres d'informació de la natura	Cond. 1 Cond. 1	Incom. Cond. 1	Incom. Cond. 1
Esportiu	Recintes hípics i escoles d'equitació Activitats columbòfiles	Cond. 1/2/5. Incom.	Incom. Incom.	Incom. Incom.
Serveis tècnics	Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes Dipòsits d'abastament d'aigua Basses d'aigua Dipòsits d'aigua contra incendis	Cond. 8 Cond. 5 Cond. 5 Cond. 5	Cond. 8 Cond. 5 Cond. 5 Cond. 5	Cond. 8 Cond. 5 Cond. 5 Cond. 5
Serveis medi ambientals	EDAR Deixalleries Plantes de compostatge de residus urbans Plantes de compostatge de dejeccions ramaderes Plantes de compostatge de materials vegetals Planta de tractament i valorització de residus de la construcció	Cond. 3/5 Incom. Incom. Cond. 3 Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.
Estacions de servei	Magatzems de servei de conservació de carreteres Gasolineres Estacions de servei (amb restauració i comerç)	Cond. 6/12 Cond. 6/12 Cond. 6/12	Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom.
Agrícola	Agricultura tradicional Agricultura integrada i/o ecològica	Dom. Dom.	Com. (*) Com. (*)	Com. (*) Com. (*)
Ramader	Explotacions ramaderes Gosseres (cria, ensinistrament i guarda) Nuclis zoològics Dipòsit de purins d'una explotació ramadera Dipòsit d'aigua d'una explotació ramadera	Com. Incom. Com. Cond 11/10. Cond 11/10.	Com. Incom. Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.
Forestal		Com.	Dom.	Dom.
Horta	Magatzem d'eines per l'horta	Com.	Incom.	Incom.
Extraccions	Extraccions d'àrids	Cond. 7	Cond. 7	Incom.

Altres	Dipòsit de magatzem de contenidors	Incom.	Incom.	Incom.
	Abocador de runes	Incom.	Incom.	Incom.
	Dipòsit de cotxes	Incom.	Incom.	Incom.
	Dipòsit de residus	Incom.	Incom.	Incom.
	Piscines	Cond. 9	Cond. 9	Incom.
	Camps de plaques fotovoltaïques	Cond. 4	Incom.	Incom.
	Aerogeneradors	Cond. 4	Cond. 4	Incom.
	Circuits de cross i similars	Incom.	Incom.	Incom.

\* La compatibilitat de l'ús agrícola en terrenys forestals, en tant que requereix de la corresponent rompuda, resta condicionada a l'autorització prèvia de l'Administració forestal, independentment de la qualificació que tinguin assignada aquests sòls de conformitat amb allò establert en l'art. 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

### **Article 193 - Les activitats d'interès públic**

- El sòl no urbanitzable pot ser 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 natural. A aquest efecte, són d'interès públic segons l'article 47.4 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU, les següents activitats o equipaments:
  - 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 i imprescindibles per a l'ús de que 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 altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
- Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'emplaçar en el medi natural de manera que generin el menor impacte possible sobre el medi i s'haurà de seguir el procediment que determina l'article 48 del TRLU.

### **Article 194 - Edificacions i instal·lacions d'interès públic**

- Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions per destinar-les a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, especificades a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU., seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLU, sempre que es compleixin, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques per a cada qualificació.
- En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural.
- Per a les edificacions que es declarin d'interès públic, en aplicació d'allò establert al TRLU, s'haurà de redactar un pla especial urbanístic que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
  - Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar la reducció de l'impacte i una bona integració ambiental de les instal·lacions.
  - Justificar la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.
  - Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que, en cap cas, podrà ser inferior a 20 metres. No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a la 7.500 m<sup>2</sup>.
  - Ordenació dels accessos i instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.

- En la memòria del pla especial, caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
- S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas i sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.
- Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.

### **Article 195 - Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics**

---

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d de l'article 47 del TRLU, es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicència per a edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la seva necessitat, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.  
No s'autoritzaran aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats, i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

### **Article 196 - Activitats agrícoles i ramaderes**

---

1. Es consideren activitats agràries les relacionades directament amb el cultiu de la terra. El manteniment de l'activitat agrària familiar té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi de La Granada.
2. En l'àmbit de l'ús agrícola de les dejeccions ramaderes, s'aplicarà la legislació sectorial vigent.
3. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics (gosses, hípiques i similars).
4. Només s'admeten noves construccions ramaderes en sòl no urbanitzable per a un ús ramader extensiu, entenent per aquest concepte el d'una explotació ramadera basada en animals no estabulats, i que disposa de la suficient superfície per dedicar-se a la pastura dels animals de l'explotació. Per dur a terme aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa.
5. Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent.
6. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa sempre que:
  - la càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió del terreny.
  - els terrenys no hagin estat afectats per incendis en anys recents.
  - no es tracti de zones repoblades recentment o en procés de regeneració.
7. D'altres requisits:
  - En les llicències que es sol·licitin caldrà presentar l'aixecament de plànols exhaustiu de les edificacions i arbrat existents. També en el projecte caldrà definir i garantir la col·locació de la vegetació i la utilització dels materials i colors per minimitzar l'impacte paisatgístic.
  - Les àrees d'aparcament hauran d'estar contemplades en el projecte i aquest haurà

d'especificar el tipus de paviment a utilitzar i la vegetació i massa arbustiva que s'utilitzarà per a minimitzar-ne l'impacte visual. És obligat l'ús de paviments tous i drenants.

- No es podran autoritzar edificacions que no prevegin el sistema de sanejament i depuració de les aigües residuals.
- Totes les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de disposar d'un dipòsit de recollida de les aigües pluvials de coberta per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, que haurà de tenir una capacitat mínima de 5.000 litres.
- El sòl proper a l'edificació que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles haurà de ser objecte de tractament paisatgístic amb arbrat i/o altra vegetació.

### **Article 197 - Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes**

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o forestal, com és el cas de les granges, dels coberts o magatzems agrícoles i construccions auxiliars, garatges per a maquinària o hivernacles, instal·lacions tècniques, i totes aquelles construccions que siguin necessàries per a l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
2. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com justificar les seves dimensions.
3. Pel conjunt de les construccions i instal·lacions (incloent masia, habitatge, garatge, magatzem, granja, celler...) s'admetrà un sostre màxim de 7.000 m<sup>2</sup> per unitat mínima de conreu segons la legislació d'aplicació.
4. En totes les edificacions s'hauran de contemplar les següents mesures d'integració visual:
  - En tots els edificis els materials utilitzats per les parets exteriors seran de colors terrosos, prohibint-se explícitament els colors llampants, el color blanc i les superfícies excessivament brillants que produeixin reflexes.
  - Es prohibeix l'obra vista (de peça ceràmica o de formigó) i l'arrebossat de ciment sense pintar. Es prioritzarà l'acabat de façana de mamposteria, arrebossat i pintat i revestiments continus.
  - Tot l'entorn del nucli de les edificacions es farà una plantació d'arbrat per mitigar l'impacte de les edificacions. L'arbrat haurà d'ocultar al màxim les edificacions. Caldrà tenir en compte els possibles problemes sanitaris per a fer tancats amb algunes espècies vegetals.
  - La coberta ha de ser de teula o similar.
  - Les espècies a revegetar han de ser autòctones.
  - En les edificacions visibles des de sòl urbà o xarxa viària, l'alçada màxima visible des d'aquests punts a les façanes no podrà superar els 4 metres. Caldrà fer replens de terra per tal de corregir l'impacte que després s'haurà de revegetar amb espècies arbustives.
5. Respecte la situació de les edificacions:
  - Les construccions es situaran sempre allunyades de rieres i cursos d'aigua a fi d'evitar la seva contaminació. La distància mínima serà de 50 ml.
  - Les construccions agropecuàries a situar en sòl no urbanitzable, es situaran en zones assolellades i ventilades, sempre fora de la trajectòria dels vents dominants en sentit dels nuclis habitats.
  - No es permetran moviments de terra que alterin en +/- 1,50 m la rasant del terreny. En casos que no ho permeti el terreny, es farà un estudi ambiental amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental.
  - No s'admetran noves construccions en terrenys de pendent superior al 20%.
6. Sens perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les categories de sòl i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les condicions generals de l'edificació pels tipus de construccions següents:
  - a) GRANGES :
    - Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció d'espècies animals domesticades, així com a les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia

- Només es permeten quan estiguin vinculades a una activitat agrícola o ramadera.
- La part de finca vinculada a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny, quedarà inscrita en el Registre com a indivisible
- El sostre d'edificació màxima en construccions ramaderes serà de 6.000 m<sup>2</sup> per a finca mínima, amb un màxim de 12.000 m<sup>2</sup> per a parcel·les que disposin d'una superfície com a mínim el doble de la mínima, i sempre condicionada al compliment de la normativa sectorial. L'alçada màxima de les construccions ramaderes ramaderes serà de 7 metres i la llargada màxima de les naus seran de 90 metres.
- Les granges hauran de seguir la tramitació especificada en la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
- En la tramitació de l'expedient en el tràmit ambiental d'acord amb la Llei 20/2009 s'especificarà, si s'escau, el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i els seu destí final.
- Les granges preexistents estaran sotmeses al règim de control i de llicències específicament regulat en la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, modificada per la llei òmnibus Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Les activitats ramaderes amb capacitats menors estan sotmeses al regim de comunicació d'acord amb la Llei 20/2009 i el seu annex III, i les que queden excloses del regim de comunicació d'acord amb l'annex III de la llei es poden considerar destinades al consum familiar.
- Les noves construccions de granges, les provinents del trasllat d'una existent, i les ampliacions, hauran de complir les disposicions reglamentàries que els siguin aplicables.
- Les instal·lacions de dipòsits de purins, femers ..., i els sistemes d'emmagatzematge de les explotacions ramaderes estan regulats al Decret 136/2009, d'l de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes, en les zones vulnerables, el decret estableix unes normes generals, les seves característiques constructives, les normes respecte la seva ubicació.
- En els casos d'esgotament del volum màxim, es farà constar en la llicència i caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.
- En cas que un propietari d'una finca en sòl no urbanitzable qualificada d'agrícola, que tingui esgotat el volum màxim admès, però no s'hagi inscrit aquesta circumstància ni tampoc la indivisibilitat de la finca al Registre de la Propietat i segregui de la finca matriu altres finques que tinguin una superfície igual o superior a la mínima de conreu, aquestes últimes no tindran dret a cap tipus de volum destinat a ús per a construccions agrícoles o ramaderes.
- No s'admetran ampliacions d'instal·lacions preexistents dins aquesta franja de 1.000m.
- Els espais residuals no edificats, directament vinculats a aquests tipus d'instal·lacions i que no siguin destinats a pas, restaran cultivats o enjardinats amb arbres o arbustos exclusivament d'espècies autòctones.
- La disposició de les naus serà ordenada segons un perímetre exterior regular i tancat, amb els espais de maniobra com patis sempre interiors. Les construccions es disposaran preferentment segons directrius paral·leles o perpendiculars a un camí públic preexistent.

#### b) COBERTS I MAGATZEMS:

- Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal, i aquelles instal·lacions destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació.
- Només es permeten quan estiguin vinculats a una activitat agrícola o ramadera. Caldrà acreditar que no hi ha cap altra construcció de funcions anàlogues a la finca. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.



- En cap cas es poden destinar a ús d'habitatge o residència, permanent o temporal.
- Caldrà acreditar una propietat de 3 ha de terres de cultiu o bé la propietat de 1 ha i la resta fins a 3 ha de règim de parcel·lació o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració de 0,75 ha en una única extensió.
- El sostre màxim serà de 500 m<sup>2</sup> i l'alçada màxima serà de 7 metres. Es podrà sobrepassar aquesta alçada puntualment per maquinària específica.
- La superfície i alçada màxima dels coberts i magatzems agrícoles restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb l' article 48.1.b i c) del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Els materials de construcció a utilitzar seran els típics del lloc, no s'admeten les parets de fàbrica de bloc o maó vist que no tinguin un tractament final adequat. No s'admeten les cobertes de fibrociment.
- S'hauran de separar, com a mínim, una distància de 50m de les carreteres de la xarxa local, 15m de qualsevol altra via pública, 100m a qualsevol habitatges, 20m del límit de propietat i 25m de les rieres i torrents. En el cas de trobar-se en terrenys forestals, la separació mínima serà de 25m al límit de la propietat, per assegurar la franja de protecció d'incendis forestals. En cas que les construccions donin ombra a la finca veïna, aquestes separacions, s'augmentaran fins a eliminar el problema.

c) CASETES D'EINES:

- Són petites construccions aïllades en mig dels conreus, íntimament relacionades amb el camp, com poden ser casetes d'eines o casetes de pous, que serveixen per guardar els estris del camp i protegir els treballadors de les inclemències del temps excloent el caràcter d'habitatge.
- Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- Seran de planta baixa i tindran una alçada màxima total de 3,5 m al carener.
- No podran superar els 10 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim, igual a l'alçada total de la construcció i com a mínim 3 m .
- No podran tenir conductes d'extracció de fums ni cambres higièniques en el seu interior. Només s'admeten obertures per a ventilació o il·luminació, amb unes mides no superiors a 0,50 x 0,50 m.
- Els materials a utilitzar per a la construcció seran els típics del lloc, no s'admeten les fàbriques de bloc o maó vist que no tinguin el tractament final adequat.
- S'hauran de separar, com a mínim, una distància de 10 m respecte als límits dels camins, 25 m respecte els torrents i rieres i un mínim de 6 m de la resta de particions de la finca.

d) HIVERNACLES:

- Són construccions provisionals erigides amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari segons l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

e) CELLERS DE CRIANÇA DE DERIVATS DE LA PRODUCCIÓ VINÍCOLA:

- Finca mínima de concentració: Haurà de complir les determinacions que dicta l' article 48.1 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- S'acreditarà una propietat de 3 Ha de terres de cultiu d'algunes de les subzones del pla de cereal, vinya, fruiter, o brolles en finques contínues que puguin formar una peça única.
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà de 700 m<sup>2</sup>/ha. El sostre edificable màxim sobre rasant serà de 750 m<sup>2</sup>/ha i el volum màxim de 6.000 m<sup>3</sup>/ha. L'alçada màxima serà de 7 metres.
- A mesura que augmenti la superfície de la finca en que s'hagi d'ubicar l'actuació, les anteriors condicions d'edificació es reduiran d'acord amb els següents percentatges:
  - De la tercera a la quarta ha ..... 10%

- De la quarta a la cinquena ha ..... 20%
  - De la cinquena a la sisena ha ..... 30%
  - De la sisena a la setena ha. .... 40%
  - A partir de la setena ha.. ..... 50%
- S'haurà d'inscriure la finca com a indivisible en el Registre de la Propietat, i establir que aquesta finca es podrà acreditar en règim de propietat, parceria o arrendament, de forma contínua o discontinua al municipi.
  - Sens perjudici dels efectes sobre les edificacions veïnes derivades de la normativa de carreteres, la separació dels edificis als límits de la finca serà de 10m. Aquesta separació també s'aplicarà a la part soterrada de les edificacions quan es tracti dels límits de la finca amb vials o camins.
  - La superfície i alçada màxima dels coberts i magatzems agrícoles restarà justificada pel projecte tècnic d'acord amb l' article 48.1.b i c) del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - Les parets de tancament de les construccions aniran pintades de colors clars, de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments es constitueixi en acabat final. La coberta serà de teula àrab de color tradicional.
  - L'accés a la carretera més pròxima haurà de tenir una amplada mínima de 5 m.
7. Disposicions específiques.
- En cas de segregació de masoveries senceres, o bé quan, atenent-se a les normes i disposicions legals que emanen de la Conselleria d'Agricultura, es puguin crear noves explotacions agrícoles i ramaderes, la unitat mínima per poder-hi edificar granges serà de 3 ha de conreu si és agrícola i 25 ha si és forestal.
8. La superació dels límits que estableix el POUM o l'article 68.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'Urbanisme, es subjectaran al tràmit de l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

## **Article 198 - Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural**

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola, forestal, explotació ramadera o d'altres recursos naturals de la finca on s'emplaça.
2. Per sol·licitar l'autorització de noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un Estudi d'impacte i integració paisatgística amb els continguts següents:
  - Descripció ambiental i paisatgística de les àrees afectades (topografia, geologia, vegetació, imatge visual, etc.), amb la documentació gràfica necessària.
  - Avaluació dels efectes ecològics i paisatgístics previsibles com a resultat de l'execució del projecte.
  - Justificació de l'elecció d'aquella opció que comporta l'impacte visual i ecològic més baix, d'entre les distintes alternatives viables considerades en el projecte.
  - Adopció de les mesures adequades per minimitzar l'impacte paisatgístic i restaurar o condicionar les àrees alterades, per evitar que, a conseqüència de les obres, es trenqui l'harmonia del paisatge, se'n desfigurin les perspectives i es puguin originar processos erosius o s'afectin masses forestals.
3. Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions de cada zona del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix i de les condicions establertes per les Directrius de paisatge del PTMB amb les condicions generals següents:
  - L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal. En el cas de noves construccions caldrà que hi concorrin els requisits de l'art. 50 del RLU i que es doni compliment a les exigències legals del mateix article.

- La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.
  - En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, es podrà autoritzar l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com a ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregat la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola o forestal i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes o be conformant un nou volum junt a l'actual.
4. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies pròpies del lloc o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
5. Condicions d'emplaçament:
- a. No es permeten les edificacions en les bandes que constitueixen les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses. Així convé evitar les localitzacions a les parts centrals dels fons de vall, en punts focals respecte a carreteres, miradors i en indrets amb alta exposició visual.
  - b. S'hauran de col·locar preferentment en els peus de les vessants, en els límits entre el bosc i els terrenys conreats i als espais que requereixin menys moviments de terres. En aquest sentit, es prohibeix la construcció de cap edificació en terrenys de pendent natural superior al 20%.
  - c. La situació de les noves construccions no representarà cap disminució de l'espai forestal ni cap fragmentació de l'espai conreat que suposi un detriment de les qualitats agrícoles dels conreus restants.
  - d. Caldrà tenir en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En cas d'haver-n'hi caldrà canviar d'emplaçament.
  - e. Les edificacions s'hauran de separar, com a mínim, 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix i sens perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50ms de les vies locals, 100m de les generals i 150m de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. S'hauran de separar, com a mínim, 100m d'altres habitatges pròxims i 10m dels límits de propietat. En el cas de trobar-se en terrenys forestals, la separació mínima amb el límit de propietat serà de 25m per assegurar la franja de protecció d'incendis forestals.
  - f. Les construccions respectaran les franges de protecció establertes per la xarxa de carreteres i camins i la franja de protecció de la xarxa hidrogràfica.
  - g. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 7.500m<sup>2</sup>.
6. Tipologia d'habitatges :
- a. Als efectes d'aquesta normativa, s'estableixen dues tipologies d'habitatges en el sòl no urbanitzable:
    - Tipus 1: familiar. Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres ja existents per ampliació del programa familiar, i que s'integren dins de la unitat o conjunt d'habitatge familiar afecte a l'explotació agrícola
    - Tipus 2: unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació. Habitatges lligats a una explotació agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima de les normes i no vinculats a cap conjunt o habitatge preexistent.
  - b. Per a que un habitatge sigui considerat del Tipus 1, caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges
  - c. No es considera que existeixi formació de nucli de població quan els habitatges siguin del Tipus 1, vinculats a habitatges existents, ja que, en qualsevol cas es tractarà d'un nucli exclusivament familiar i aïllat.

- d. En l'informe municipal per a la tramitació dels expedients de sol·licitud de construcció de nous habitatges s'haurà de fer constar de forma expressa l'acompliment d'aquestes condicions.

7. Condicions d'edificació:

- Tipus 1:

- a. La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible
- b. El sostre màxim de l'ampliació serà de 250 m<sup>2</sup> destinats a habitatge
- c. El nombre màxim de plantes, per a les noves construccions, serà de planta baixa més planta pis, i les golfes
- d. L'alçada màxima de les noves construccions serà de 7,50 m mesurades des de la rasant natural del terreny
- e. Les cobertes seran inclinades de teula àrab de color tradicional i no superaran el 30%.
- f. Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos sobre coberta.
- g. La composició de façana dels nous cossos d'edificació tindrà en compte la de les construccions existents.
- h. Es prohibeixen els acabats de totxo vist, aplacats de ceràmica coma revestiment bàsic, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, pissarra i teula negra.
- i. Es recomana la utilització d'acabats color clar en la gamma terrosa, baranes i reixes de ferro de dibuix senzill i fusteria de fusta pintada.
- j. Els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-se els pous morts.

- Tipus 2:

- a. Els habitatges en sol no urbanitzable estaran regulats per l'article 57 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i en qualsevol cas es recomana que la superfície màxima sigui de 250 m<sup>2</sup> construïts (distribuïts en un màxim de dos plantes)".
- b. Per sol·licitar la llicència caldrà acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible
- c. L'emplaçament de l'habitatge no ha de suposar la possibilitat de formació de nucli de població
- d. Les edificacions se separaran un mínim de 10 m dels límits de propietat i dels camins públics
- e. Les cobertes seran inclinades de teula àrab de color tradicional i no superaran el 30%
- f. Es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos sobre coberta
- g. La composició de façana dels nous cossos d'edificació tindrà en compte la de les construccions existents
- h. Els habitatges podran incorporar com a annexes locals destinats al complement de l'activitat agrícola per als usos de magatzem, granja, que es regulen per la seva normativa específica.
- i. Es prohibeixen els acabats de totxo vist, aplacats de ceràmica coma revestiment bàsic, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra, acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, pissarra i teula negra
- j. Es recomana la utilització d'acabats color clar en la gamma terrosa, baranes i reixes de ferro de dibuix senzill i fusteria de fusta pintada.
- k. Els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals, prohibint-se els pous morts.

### **Article 199 - Construccions per a activitats d'explotació de recursos naturals**

---

Es tracta d'obres d'interès públic i per tant regulades per l'article 47.4 de la Llei d'Urbanisme, aprovada pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i per l'article 49 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i en el seu cas s'han de tramitar per l'article 48 de la Llei d'Urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament, que determina que les construccions admissibles seran les mínimes i imprescindibles.

En els casos d'esgotament del volum màxim, es farà constar en la llicència i caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.

En cas que un propietari d'una finca en sòl no urbanitzable, que tingui esgotat el volum màxim admès, però no s'hagi inscrit aquesta circumstància ni tampoc la indivisibilitat de la finca al Registre de la Propietat i segregui de la finca matriu altres finques que tinguin una superfície igual o superior a la mínima de conreu, aquestes últimes no tindran dret a cap tipus de volum destinat a ús per activitats d'explotació de recursos naturals.

### **Article 200 - Catàleg de masies i cases rurals**

---

Hi ha un Pla especial de masies i cases rurals aprovat definitivament el 22 de juliol de 2013, el qual regula les actuacions permeses en aquests elements catalogats.

### **Article 201 - Edificacions existents que no estan al Catàleg**

---

1. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estableix el règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a el TRLU:

Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el Catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si se subjecten al règim següent:

- a. Si els habitatges es van implantar il·legalment i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU. i 119.1 del seu Reglament.
  - b. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU. i 119.2 del seu Reglament.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.
  3. D'altra banda s'estableix, per a les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme les condicions següents:
    - a. Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i 119.1 del seu Reglament.
    - b. Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 del TRLU i de la llei 3/2012 de modificació de la LU. i 119.2 del seu Reglament.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar, en qualsevol cas, a les determinacions del TRLU, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 del Reglament d'Urbanisme.

## **Article 202 - Deures dels propietaris del sòl no urbanitzable**

---

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir, en tots els casos, la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades i comporta per a la persona propietària els deures següents:
  - Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos pels articles d'aquesta normativa d'aplicació a cada zona.
  - Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis i cedir a l'Administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan hi hagi de formar part.
  - Costejar i, si s'escau, executar les obres i instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
  - Costejar i, en el seu cas, executar les mesures correctores que determini un pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries i alhora minimitzar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge.

## **CAPÍTOL 5 – PLANS ESPECIALS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Article 203 - Relació de Plans Especials en sòl no urbanitzable**

---

El POUM delimita un Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable que correspon al PEU-1 Can Gustems, amb l'objectiu de regular els diferents volums existents dins de l'àmbit, i els usos associats a la restauració i l'activitat d'elaboració i cria de vins i caves.

Les determinacions pel que fa al PEU-1 Can Gustems, s'estableixen en les fitxes annexes.

## **CAPÍTOL 6 – PROCEDIMENTS PER L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN EL SÒL NO URBANITZABLE**

---

### **Article 204 - Llicència municipal**

---

1. L'autorització de les actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable diferents de les regulades, d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU., està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
2. En els supòsits de les actuacions urbanístiques regulades en aquesta Secció, prèvia o simultàniament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, l'autorització de les obres i usos, requerirà seguir el procediment previst en aquesta Secció, segons s'escaigui.
3. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en el sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial que pertoca al municipi de La Granada.
4. De conformitat amb l'article 51 de la Llei d'urbanisme, les llicències municipals per a l'edificació en el sòl no urbanitzable, han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes condicions de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

5. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 de la Llei d'urbanisme.

### **Article 205 - Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable**

---

1. Les actuacions específiques d'interès públic referides a l'article 210.6 d'aquestes normes, s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
2. Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic cal que, amb caràcter previ, a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU, i 57 del RDLU.
3. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:
  - a. Quan el POUM ho estableixi.
  - b. Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
  - c. Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1 e) de la LU, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
5. En els casos que no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU.
6. Els projectes tramitats d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes, i tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a aconseguir-les, han d'incloure a més de les especificacions anteriors la documentació que especifica tant l'article 48 de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU com l'article 57 del RDLU.

### **Article 206 - Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable**

---

1. Els projectes de construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, i en general rústica, a què es refereix l'article 47.6 a) de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU, s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU, si se superen els límits que s'estableixen en aquest POUM, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial. En tot cas, conforme l'article 68.8.d) del RDLU, s'estarà subjecte al procediment de l'article 48 de la LU i 57 del RDLU si se supera algun dels límits següents: ocupació en planta de 500 m<sup>2</sup>, sostre total de 1000 m<sup>2</sup> o alçada màxima de 10 m.  
  
Els projectes d'activitats i les construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals resten subjectes al procediment que estableix l'article 48 de la Llei d'urbanisme. Tots aquells projectes previstos a l'article 49 LU s'han de sotmetre al referit tràmit.
2. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal les previstes i detallades a l'article 48.1 del RDLU. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes se subjecta al procediment establert a l'article 48.2 del RDLU.
3. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU, es consideren activitats d'explotació de recursos naturals les previstes i detallades a l'article 49.1 i 49.2 del RDLU. La implantació d'activitats i construccions d'explotació de recursos naturals se subjecta al procediment establert a l'article 49.3 del RDLU.

### **Article 207 - Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers**

---

1. Els projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar, i aquelles destinades a l'allotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment i requisits regulats en aquestes Normes, inclosos els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o rurals, que incorporin aquests usos d'habitatge.
2. La implantació d'aquests tipus de construccions requerirà, prèviament a la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU..
3. En qualsevol cas, de conformitat amb el que disposa l'article 49 LU i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU., s'hauran de complir els requisits determinats i especificats tant al referit article com a l'article 50 del RDLU, i 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. S'entendrà que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits establerts a l'article 50.2 del RDLU.

### **Article 208 - D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme**

---

1. El procediment d'aprovació regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012 de modificació de la LU. s'aplicarà també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:
  - L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i drecceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
  - Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
  - Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
2. La dimensió i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar d'acord amb la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

### **Article 209 - Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sol no urbanitzable**

---

En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre que aquestes masies i cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la LU i la Llei 3/2012 de modificació de la LU. a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

El procediment d'aplicació a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals és l'establert a l'article 50 de la LU, així com a l'article 55 i 58 del RDLU.



## **Article 210 - Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable**

---

1. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals, es pot admetre, d'acord amb el que estableixi el POUM i, si escau, el planejament especial, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques o de serveis associats a activitats de càmping, sempre que hi concorrin els requisits següents:
  - Que les construccions no s'hagin implantat il·legalment.
  - Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la LU i el RDLU per a la implantació de cada un d'aquests usos.
  - Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.
  - Per l'ús de càmping serà necessària la tramitació d'un pla especial urbanístic.
2. En els casos regulats en l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la LU i en l'article 57 del RDLU.
3. Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la LU es poden autoritzar, d'acord amb el que estableix aquest POUM a l'article 211 i següents, mitjançant el procediment regulat a l'article 50 de la LU i a la Llei 3/2012 de modificació de la LU. i 58 del RDLU.
4. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la LU modificat per la Llei 3/2012 de modificació de la LU. i en l'article 57 del RDLU si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els límits que estableix el planejament o la Llei d'urbanisme.
5. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la LU resten únicament subjectes a llicència municipal.
6. Per a l'execució de les obres i implantació d'usos en les masies i cases rurals preexistents caldrà seguir el tràmit de l'article 50 de la LU modificat per la Llei 3/2012 de modificació de la LU.

## TÍTOL 9 – PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

### CAPÍTOL 1 – REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

---

#### Article 211 - Patrimoni cultural català

---

El patrimoni cultural és un dels testimonis fonamentals de la trajectòria històrica i d'identitat d'una col·lectivitat nacional. Els béns que l'integren constitueixen una herència insubstituïble, que cal transmetre en les millors condicions a les generacions futures. La protecció, la conservació, l'acreciment, la investigació i la difusió del coneixement del patrimoni cultural és una de les obligacions fonamentals que tenen els poders públics.

Els béns de caràcter patrimonial es regiran per les determinacions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, així com el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

#### Article 212 - Instruments de protecció de béns i/o reconeixement de determinats valors

---

1. L'instrument de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals és el Catàleg de béns protegits, d'acord amb l'article 71 del TRLU. Així, per aconseguir l'efectivitat de les mesures urbanístiques de protecció dels elements i els seus entorns, les administracions competents han d'incloure en un catàleg els béns que calgui protegir.
2. Els catàlegs, juntament amb les normes específiques, i d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable, són part integrant de la documentació imperativa del POUM.
3. D'acord amb el que estableix l'article 75 del RDLU, aquest POUM preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, de manera que el catàleg que s'incorpora en el POUM es limita a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.
4. El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de La Granada s'haurà de redactar i formular dins del primer quadrienni de vigència del present POUM.

#### Article 213 - Classificació dels béns catalogats i inventariats

---

1. Als efectes de la seva classificació el Pla especial podrà agrupar els elements segons les classes indicades per aquest POUM i que es representen als plànols d'ordenació tan del sòl no urbanitzable com del sòl urbà i urbanitzable:
  - Patrimoni arquitectònic
  - Jaciments arqueològics
2. La categoria de Patrimoni arquitectònic recull els edificis i elements arquitectònics catalogats per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, a més dels elements ja inventariats en les NNUU del 2005.
3. Els Jaciments arqueològics han estat catalogats per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 214 - Categories de protecció

---

1. El Catàleg de béns a protegir haurà d'incloure una fitxa individualitzada per a cada element on es descriguin les característiques particulars del bé i on es determinin les categories de protecció.

2. Per als béns arquitectònics s'estableixen diverses Categories, d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català:
  - a. BCIN (Béns Culturals d'Interès Nacional): són els béns culturals d'interès nacional. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
  - b. BCIL (Béns Culturals d'Interès Local): són els elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que cal preservar i mantenir com a elements identificadors de La Granada. Aquest també tindran un nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
  - c. BIPCC (Els elements restants Béns Integrants del Patrimoni Cultural Català): són els elements o conjunts que responen a un nivell suficient d'interès cultural pel municipi que requereixen un cert grau de protecció com a elements d'identitat de La Granada.
3. S'estableixen també diversos TIPUS de protecció proposada en funció de la part a protegir del Bé:
  - Integral- Es protegeix tot el Bé en el seu conjunt (volumetria, interior ...).
  - Volum- Es protegeix la volumetria de tot l'edifici o element ja que es considera que és el que li atorga singularitat.
  - Façana- Es protegeix la façana de l'edifici.
  - Element- Es protegeixen elements concrets de l'edifici, ja que aquest ha estat molt modificat i només una part conserva característiques a protegir.

Per als béns arqueològics s'estableixen els següents TIPUS de protecció proposada:

- Tipus A- Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 100 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Els jaciments que es troben en sòl urbà quedaran protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.
  - Tipus B- Les zones d'expectativa arqueològica: Quedaran protegits per un radi de 100 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les zones que es troben en sòl urbà quedaran protegits per un radi de 50 m. Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres que impliquin la modificació del subsòl, s'hauran de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment. Les intervencions arqueològiques que derivin de l'aplicació d'aquesta normativa seran a càrrec de la promoció de l'obra. El resultat de les intervencions arqueològiques pot condicionar els termes de les llicències d'obres, per tal de protegir el patrimoni cultural.
4. Les categories i tipus de protecció que proposa el POUM són indicatius i podran ser modificats pel Pla Especial.
  5. Els béns inclosos en les categories de protecció de Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) i de Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) resten subjectes als deures de conservació, preservació i manteniment que estableixen els articles 21.1 i 25 de la Llei del patrimoni cultural català, i llurs propietari, posseïdors i titulars d'altres drets reals tenen les obligacions de facilitar informació i l'accés, en els termes que estableixen els articles 21.2 i 25.3 de la citada Llei.
  6. Mentre no estigui aprovat el Pla especial el grau de protecció establert sobre qualsevol bé definit pel Catàleg de béns a protegir prevaldrà sobre la normativa referida al POUM així com tot el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/1993, de 30 de setembre.

## **Article 215 - Competències**

---

1. La competència per autoritzar obres i intervencions en els Béns Culturals d'Interès Nacional i intervencions arqueològiques en les àrees d'interès arqueològic correspon al Departament de la Generalitat competent en matèria de patrimoni cultural.

2. La competència per autoritzar obres i intervencions en els Béns Culturals d'Interès Local i en els restants Béns Integrants del Patrimoni Cultural Català correspon a l'Ajuntament de La Granada.
3. Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona emetre informe sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de Béns Culturals d'Interès Local i també emetre els informes i atendre les consultes que l'Ajuntament li formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, d'acord amb el que preveu el Decret 276/2005, de 25 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
4. Les ampliacions de les masies incloses en el Catàleg de béns a protegir i les implantacions de nous usos en aquestes, requeriran de les corresponents autoritzacions i/o llicències amb Informe previ del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.

### Article 216 - Catàleg de béns a protegir

CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR		PROTECCIÓ PROPOSADA	
		NIVELL	TIPUS
Edificis:			
1	Castell de la Granada	BCIN (904-MH)	Integral
2	Casa del Castlà	BCIN (905-MH)	Integral
3	El Casal	BIPCC	volum
4	Ajuntament	BIPCC	façana
	Conjunt del Nucli antic	BIPCC	
5	Jaciment del nucli antic	BIPCC	
6	Església de Sant Cristòfor	BIPCC	integral
7	Conjunt del carrer de Baix (Poeta Cabanyes)	BIPCC	
8	Cal Marleta	BIPCC	façana
	Cal Caramet (c. Estació, 29)		
	Ca l'Insensé (Pl de la Font, 12)		
	Cal Xic Garriga (c. de les Roques, 2)		
	Casa Armengol Ferrando		
9	Cal Salat	BIPCC	
10	Cal Cuscó	BIPCC	
11	Cal Mitjans	BIPCC	
12	Cal Siscu	BIPCC	
13	Cal Cabanyes	BIPCC	
14	Cal Roig	BIPCC	
15	Rectoria Vella	BIPCC	
16	Arc de Ca l'Escoda del c/ del Mig	BIPCC	
17	Jaciment Paleontològic de La Granada	BIPCC	B
18	Ca l'Andratx	BIPCC	
19	Cal Martí	BIPCC	
20	Cal Rei	BIPCC	
21	Arc de Cal Sastre	BIPCC	
22	Celler Cooperatiu	BIPCC	
23	Pla de la Torre	BIPCC	
24	Finestral al c/Del Mig,1	BIPCC	
25	Llinda de Ca la Maruja	BIPCC	
26	Cal Amadeu	BIPCC	
27	Casa de cultura	BIPCC	

CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR		PROTECCIÓ PROPOSADA	
		NIVELL	TIPUS
28	Creu de Terme	BIPCC	
29	Creu del carrer Nou	BIPCC	

	30	Bosc d'en martí (els Pujols)	BIPCC	
	31	Jaciment del centre de Telecomunicacions	BIPCC	B
	32	Sègols II	BIPCC	
	33	Teuleria dels Àlbers	BIPCC	
	34	Sègols I	BIPCC	

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

---

### Primera. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

---

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:
2. Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
3. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 de la LU modificat per la llei 3/2012 de modificació de la LU..
5. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.
6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
7. Les figures del planejament urbanístic derivat han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.
8. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades al capítol II del títol setè de la LU i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats 1 a 6 precedents. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

### Segona. Parcel·les fora d'ordenació

---

1. Les parcel·les existents a les diferents zones edificables assenyalades per aquest POUM, de superfície i/o dimensions inferiors a les que s'estableixen per a la zona on s'emplacen, seran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM i compleixin les condicions de parcel·lació de l'anterior pla general.
2. Les parcel·les existents entre altres de construïdes, de superfície i/o dimensions inferiors a les que s'estableixen en el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anteriors a l'aprovació del POUM, també seran edificables.

### Tercera. Edificacions i activitats preexistents

---

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents, i legalment establertes en àmbits pendent de desenvolupar, en les que el POUM estableixi la necessitat de tramitar instruments de planejament derivat, caldrà estar a les disposicions transitòries específiques per a cada cas, en el supòsit que així ho determinin les fitxes normatives que formen part d'aquestes Normes.

### Quarta. Edificacions i activitats preexistents en sòl no urbanitzable

---

1. Les activitats existents en el sòl no urbanitzable, prèvia acreditació de disposar de llicència d'edificació i d'activitat de les instal·lacions amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, podran mantenir la seva activitat.

Únicament podran ampliar-se, en un 5%, prèvia redacció i tramitació d'un pla Especial on es justifiqui la necessitat i les condicions de l'ampliació.

2. Aquelles edificacions contràries al planejament situades en sòl no urbanitzables, no susceptibles de ser legalitzades, mitjançant un Pla Parcial, d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM, es consideraran en fora d'ordenació a tots els efectes.

### **Cinquena. Abocaments d'aigües residuals i altres residus en sòl no urbanitzable**

Qualsevol ús o activitat en sòl no urbanitzable haurà d'adequar-se a la normativa sobre abocament d'aigües residuals i altres residus que resulta de la normativa sectorial i del POUM, en el termini d'un any des que aquest entri en vigor, si en aquesta data no ho està.

Transcorregut aquest període transitori, s'extingiran les autoritzacions, llicències o altres títols legitimadors de la instal·lació o funcionament per sobrevenir una causa que hauria motivat la denegació si hagués concorregut en el moment d'atorgar-se el títol esmentat. Aquesta extinció no generarà responsabilitat administrativa.

### **Sisena. Procés de regularització de les telecomunicacions**

1. Totes les infraestructures de telecomunicacions en sòl urbà que no hagin estat autoritzades o, en el cas de sòl no urbanitzable, no hagin estat comunicades, hauran de regularitzar la seva situació en el termini de 12 mesos des de l'entrada en vigència del POUM.
2. Les sol·licituds de llicència o, en el seu cas, les comunicacions hauran de lliurar-se a l'Ajuntament durant el primer semestre d'aquest període de regularització.
3. L'Ajuntament procedirà a l'autorització o, si s'escau, a la denegació de les infraestructures sol·licitades. En tot cas és exigible el control inicial en els termes previstos a la legislació ambiental.
4. Esgotat el termini de 12 mesos, totes les infraestructures no autoritzades o comunicades s'hauran de desmantellar.
5. Les línies de telecomunicacions per cable preexistents en el moment d'entrada en vigor d'aquesta normativa no quedaran fora d'ordenació sempre que disposessin de les autoritzacions prèvies pertinents.

## **DISPOSICIONS DEROGATÒRIES**

---

### **Primera. Del planejament urbanístic anterior**

---

Queda derogat en el municipi de La Granada, les Normes Subsidiàries de Planejament d'aquest municipi

### **Segona. Del planejament derivat que s'hi oposi**

---

Queda derogada tota norma continguda en un instrument de planejament urbanístic derivat i de gestió, anterior a la vigència del POUM que s'oposi a les seves determinacions.



## **DISPOSICIONS FINALS**

---

### **Primera. Referències normatives**

---

Les referències realitzades en aquestes Normes Urbanístiques ho són, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU) i la seva modificació 3/2012 de 22 de febrer.

Al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel quals s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

A la Llei 6/2009, d'equipaments comercials.

Al Decret 141/2012, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

La llei del sector ferroviari Ley 39/2003 de 17 de novembre i el seu reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre.

Les referències s'entendran realitzades en cada moment als preceptes que vigeixin definitivament o transitòriament i siguin d'aplicació.

### **Segona. Entrada en vigor**

---

El POUM entrarà en vigor quan, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona es completi la publicació d'aquesta aprovació i el text íntegre de les seves Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.