

**EDICTE**

*de 25 de gener de 2010, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referents al municipi del Catllar.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en les sessions de 12 de novembre de 2009 i de 22 d'abril de 2009, va adoptar, els acords següents:

*Exp.: 2008 / 034016 / T*

*Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal del Catllar*

*Acord de 12 de novembre de 2009*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, s'acorda:

- 1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, del Catllar, tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 22 d'abril de 2009, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions exposades a la part de valoració d'aquest acord.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 22 d'abril de 2009 i les normes urbanístiques corresponents, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

*Acord de 22 d'abril de 2009*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar, promogut i tramès per l'Ajuntament, suspent-ne l'executivitat i publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Caldrà refondre les prescripcions de l'informe del tècnic municipal transcrit en l'acord d'aprovació provisional del POUM., en tots els aspectes que no siguin contraris a la resolució desenvolupada a continuació.

1.2 Pel que fa als informes:

1.2.1 Caldrà donar compliment, tal i com s'exposa a la part de valoració d'aquest acord, a les prescripcions dels informes de la Direcció General de Comerç del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa; Consorci d'Aigües de Tarragona; Subdirecció General de Seguretat Industrial del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa; Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació; Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural; Diputació de Tarragona; Institut Geològic de Catalunya; AENA, Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment, Direcció General de Carreteres, Administrador d'Infraestructures Ferroviàries, Direcció General de Ferrocarrils del Ministeri de Foment i de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.

1.3 Pel que fa a la memòria ambiental: Caldrà donar compliment a la resolució del Departament de Medi Ambient i Habitatge dels Serveis Territorials a Tarragona de data 10 de setembre de 2008, en el sentit que caldrà:

Donar compliment a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Atorgar a la zona que correspon al PEIN "Riu Gaià -Albareda de Santes Creus", la clau que s'adigui al seu grau de protecció.

Pels sectors 12, 13, 55 i 102, crear un corredor ecològic per mitjà de la ubicació de les zones verdes, que mantingui la connectivitat existent entre les diverses àrees de sòl urbanitzables presents a nord-est i a sud-oest d'aquests sectors.

Classificar el sector 19 com sòl no urbanitzable d'interès ecològic i paisatgístic pel seu valor com a connector natural.

Creació d'un corredor que connecti el sòl no urbanitzable a est i a oest del sector 100 per mitjà de la ubicació de les zones verdes.

Pel que fa al sòl no urbanitzable d'interès ecològic i paisatgístic, cal que la clau inclogui també:

Aquells terrenys que garanteixen i contribueixen a la connectivitat ecològica a nivell municipal i supramunicipal.

Les àrees identificades per l'ISA com a sensibles per la protecció de fauna.

El PEIN "Riu Gaià - Albareda de Santes Creus".

Tots els barrancs i rieres presents al Catllar, sobretot les rieres que desemboquen al PEIN "Tamarit - Punta de la Móra".

Els elements ambientalment rellevants identificats per l'ISA.

El sòl no urbanitzable que identifica els espais forestals només inclou els terrenys que envolten el centre penitenciari de Mas Enric. Tenint en compte que el TM del Catllar compta amb més espais forestals, cal que el POUM els identifiqui i els classifiqui com a tal.

L'espai de la Farga es classifica com sòl no urbanitzable agrícola de valor. Tenint en compte que l'ISA el descriu com "interessant zona humida", amb "notables valors naturalístics" i un "refugi d'ocells forestals", es considera més adequat atorgar-li la clau d'interès ecològic i paisatgístic.

1.4 Pel que fa a la documentació:

1.4.1 Quant a la documentació escrita:

Manca l'Agenda i l'Avaluació Econòmica i Financera de les actuacions a desenvolupar.

Manca establir la programació temporal, en especial pel que fa al desenvolupament del sòl urbanitzable que tinguin per objecte la implantació de creixements residencials, així com els terminis per la construcció dels habitatges amb protecció oficial.

Manca aportar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Manca incorporar en el quadre de dades aportat, que forma part de la documentació de Memòria descriptiva i justificativa del POUM, la superfície adscrita al sistema viari, en el sòl no urbanitzable, així com la superfície adscrita al sistema ferroviari, al sistema hidrogràfic i de protecció de sistemes, i al sistema d'equipaments i serveis tècnics i ambientals.

En virtut de l'article 58.1 e) del Text refós de la Llei d'urbanisme caldrà incorporar les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics en el terme municipal.

1.4.2 Quant a la documentació gràfica:

Manca aportar el plànol d'ordenació de Classificació del sòl del terme on es diferenciïn, clarament, els tres règims de sòl previstos al sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, a escala 1/5000, com a mínim. Així mateix, manca completar el plànol d'ordenació de l'Estructura general i orgànica del territori en el sentit que caldrà definir els sistemes viaris existents i proposats, els sistemes d'espais oberts del territori, els espais lliures i equipaments, tant de caràcter supramunicipal com de caràcter general, com són el cementiri municipal, el nou equipament escolar situat a l'entrada del nucli urbà del Catllar, etc. Així mateix, caldrà incorporar les xarxes bàsiques de telecomunicacions, el sistema hidrogràfic, etc.

Caldrà incorporar en els plànols d'ordenació corresponents, les qualificacions previstes al Pla especial urbanístic per a la construcció del Centre Penitenciari El Mas d'Enric, així com el Pla especial urbanístic de vialitat per a l'ampliació i millora del camí vell de Tarragona al Mas de Rafael. Així mateix, caldrà reflectir en el text normatiu que la totalitat de l'àmbit definit pel Pla especial del Centre Penitenciari es qualifica de sistema general per equipament penitenciari.

Pel que fa a l'estudi d'inundabilitat dels sectors 17a i 103, informats favorablement per l'Agència Catalana de l'Aigua, caldrà incorporar-lo com a documentació annexa al POUM.

1.5 Pel que fa als sistemes:

1.5.1 Caldrà definir el sistema general d'espais lliures públics de tal manera que respongui, com a mínim, a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admes pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

1.6 Pel que fa al sòl no urbanitzable:

1.6.1 Caldrà qualificar tot el voltant del l'entorn visual del riu Gaià amb una clau específica de protecció paisatgística, per tal d'evitar les accions que puguin alterar les condicions naturals, paisatgístiques, etc., segons plànol annex.

1.6.2 Caldrà ajustar les claus de sòl no urbanitzable a les determinacions del Pla territorial, la Resolució de la Memòria Ambiental i el contingut d'aquesta Resolució.

1.7 Pel que fa al sòl urbanitzable:

1.7.1 Caldrà classificar com a sectors urbanitzables no delimitats el 13 Sud de Mas de Moregons, el 55 Llevant de Mas de Moregons, el 15 La Quadra, el 20 Pou Boronat i el 101 Mèdol - Esplai. A més, en aquests sectors, s'haurà de revisar la seva delimitació per tal d'excloure els terrenys de pendent superior al 20%, atès que d'acord amb la legislació urbanística vigent no són edificables. Serà necessari determinar les condicions de delimitació d'acord amb la part expositiva.

1.7.2 Caldrà suprimir els sectors residencials de nova creació, el sector 102 Camí dels Masnous i el sector 103.

1.7.3 Caldrà suprimir el sector residencial 36 Sant Magí.

1.7.4 Caldrà suprimir el sector residencial 34.

1.7.5 Caldrà suprimir la franja situada a la banda nord del sector industrial de nova creació, el sector 47, entre la via del tren i el riu Gaià, d'acord amb el plànol annex, donada la seva topografia accidentada i que a més, correspon a la zona qualificada com a Sòl de protecció especial pel Pla territorial parcial del Camp de Tarragona.

1.7.6 Caldrà incloure en el sector 101 Mèdol - Esplai a més de l'ús residencial, l'ús terciari per tal de possibilitar l'activitat comercial en l'eix de la carretera TP-2031. És aconsellable que el sector 12 Mas de Moregons s'adapti als criteris de la Resolució del Departament de Medi Ambient i Habitatge i es reformuli l'ordenació de les illes per tal d'acollir residencial plurifamiliar i usos diferenciats, com: comercial, oficines, hoteler, sanitari-assistencial, etc...

1.7.7 Pel que fa al sector 101 Mèdol-Esplai, caldrà fixar una densitat de 12 hab/ha en comptes de 39 hab/ha.

1.7.8 Al sector 47 industrial, caldrà reduir el paràmetre de sostre de 4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

1.7.9 En el sector 58 Els Cocons - Palau, s'ajustarà l'ordenació al plànol annex, per tal de consolidar el sistema d'espais lliures i equipaments del conjunt de sectors de l'àrea.

1.8 Pel que fa al sòl urbà:

1.8.1 Caldrà suprimir del polígon 17 Urbanització Manous 1, les dues delimitacions de Pla millora urbana, 17 a i 17b, i mantenir l'aprofitament urbanístic residencial de les vigents NS de l'any 1991.

1.8.2 Pels terrenys situats al centre urbà del Catllar delimitats pel sector 40 i el riu Gaià i que el POUM qualifica amb clau 4c, es proposa establir com a usos principals: l'ús comercial, el sanitari-assistencial i l'hoteler.

1.8.3 Caldrà classificar com a sòl no urbanitzable, amb coherència amb els sòls no urbanitzables adjacents, els terrenys on s'ubiquen les edificacions a l'entrada del nucli del Catllar, concretament, en la confluència de l'avinguda de Catalunya i el camí de La Font, pròximes al Castell del Catllar d'acord amb el plànol annex. O bé, traslladar l'edificabilitat existent en un altre sector o àmbit.

1.8.4 En el polígon 8 El Mèdol, caldrà qualificar com a equipaments la parcel·la situada entre els carrers Amadeu Vives i Eduard Toldrà. Així mateix, caldrà qualificar com a zona d'equipaments públics part dels terrenys on s'ubiquen actualment unes instal·lacions esportives de la urbanització i que es troben situats enfront del carrer Frederic Mompou.

1.8.5 En el polígon 28 Cocons de sòl urbà consolidat, pel que fa a la zona edificable qualificada de clau 5 i adjacent a la zona destinada a equipament, caldrà qualificar-la com a zona no ocupable per l'edificació per tal de preservar el corredor ecològic existent entre els sòls no urbanitzables que envolten a la zona urbana dels Cocons i Parc de Llevant, d'acord amb el plànol annex, i amb coherència amb les prescripcions assenyalades anteriorment pel que fa al sector de sòl urbanitzable, sector 58 Cocons - Palau.

1.9 Pel que fa a la normativa urbanística i errades materials: caldrà modificar i/o esmenar tal i com s'exposa en la part de valoració d'aquest acord.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà la totalitat dels documents que formen part del document del Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar que hauran de ser modificats en coherència amb les prescripcions fixades en aquest acord d'aprovació definitiva.

—3 Indicar, també, a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

—4 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva resolució definitiva.

—5 Indicar a l'Ajuntament la possible existència d'una infracció urbanística en el sector 36 Sant Magí que el POUM proposa classificar de sòl urbanitzable per tal que, si escau, incoï els expedients de disciplina urbanística que corresponguin.

—6 Notificar aquest acord al Servei de Protecció de la Legalitat i Assessorament de la Direcció General d'Urbanisme a fi i efecte que tingui constància de la presumpta infracció.

—7 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26

de juliol, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 'Casa Gasset'.

Tarragona, 25 de gener de 2010

SÍLVIA CAIRE GARCIA  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Tarragona

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar***ÍNDEX**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b>                                    | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM</b>               | <b>7</b>  |
| Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM                          | 7         |
| Article 2. Marc legal  | 7         |
| Article 3. Contingut i interpretació. Precisió de límits                 | 7         |
| Article 4. Vigència  | 8         |
| Article 5. Modificació i revisió del POUM                                | 8         |
| <b>CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA</b>                                  | <b>9</b>  |
| Article 6. Iniciativa i competències                                     | 9         |
| Article 7. Planejament derivat   | 9         |
| Article 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà                           | 10        |
| Article 9. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable                   | 10        |
| Article 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable                     | 10        |
| Article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals       | 11        |
| <b>CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT</b>                    | <b>11</b> |
| Article 12. Elecció dels sistemes d'actuació                             | 11        |
| Article 13. Polígons d'actuació urbanística                              | 11        |
| Article 14. Projecte d'urbanització                                      | 11        |
| Article 15. Reserves per habitatges de protecció pública                 | 12        |
| Article 16. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge                       | 12        |
| <b>CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL</b> | <b>12</b> |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>                                   | <b>12</b> |
| Article 17. Tractament de l'espai privat                                 | 12        |
| Article 18. Tractament de l'espai públic                                 | 12        |
| Article 19. Condicions estètiques i paisatgístiques                      | 12        |
| Article 20. Adaptació topogràfica del terreny                            | 12        |
| Article 21. Subsòl   | 13        |
| Article 22. Energies renovables  | 13        |
| <b>SECCIÓ 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS</b>                                | <b>13</b> |
| Article 23. Actes subjectes a llicència                                  | 13        |
| Article 24. Consideracions addicionals sobre les llicències              | 14        |
| Article 25. Procediment d'atorgament de llicències                       | 14        |
| Article 26. Contingut de les llicències                                  | 14        |
| Article 27. Condicions d'atorgament de llicències                        | 15        |
| Article 28. Caducitat, terminis i pròrroga de les llicències             | 15        |
| Article 29. Seguiment de les obres                                       | 15        |
| Article 30. Establiment de terminis per a edificar                       | 16        |

|  |           |
|--|-----------|
| Article 31. Terminis per a edificar els habitatges de protecció pública            | 16        |
| Article 32. Infraccions urbanístiques  | 16        |
| Article 33. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme               | 16        |
| <b>SECCIÓ 3. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS</b>                  | <b>16</b> |
| Article 34. Ordres d'execució  | 16        |
| Article 35. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició                         | 17        |
| <b>TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS</b>                                | <b>18</b> |
| <b>CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I LA URBANITZACIÓ</b>   | <b>18</b> |
| <b>SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ</b>  | <b>18</b> |
| Article 36. Regulació de l'edificació  | 18        |
| Article 37 Tipus d'ordenació de l'edificació                                       | 18        |
| Article 38. Planta baixa   | 18        |
| Article 39. Plantes soterranis   | 18        |
| Article 40. Plantes pis  | 19        |
| Article 41. Planta golfes  | 19        |
| Article 42. Forma de la coberta  | 19        |
| Article 43. Planta coberta   | 19        |
| Article 44. Ventilació i il·luminació  | 20        |
| Article 45. Celoberts i patis  | 20        |
| <b>SECCIÓ 2. URBANITZACIÓ</b>  | <b>21</b> |
| Article 46. Xamfrans   | 21        |
| Article 47 Amplària de vial  | 22        |
| Article 48. Recollida selectiva  | 22        |
| Article 49. Serveis urbanístics a la via pública                                   | 22        |
| <b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL</b>                      | <b>23</b> |
| Article 50. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial        | 23        |
| Article 51. Superfície mínima dels habitatges                                      | 23        |
| Article 52. Planta baixa d'un edifici referida al carrer                           | 23        |
| Article 53. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer               | 23        |
| Article 54. Regles sobre determinació d'alçades                                    | 23        |
| Article 55. Tractament de les parets mitgeres                                      | 24        |
| Article 56. Profunditat edificable   | 24        |
| Article 57. Edificació en el pati d'illa   | 24        |
| Article 58. Cossos sortints  | 25        |
| Article 59. Elements sortints  | 25        |
| Article 60. Reculades de l'edificació  | 25        |
| Article 61. Obertures en façanes   | 26        |
| <b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA</b>                              | <b>27</b> |
| Article 62. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada                     | 27        |
| Article 63. Superfície mínima dels habitatges                                      | 27        |
| Article 64. Ocupació màxima de parcel·la   | 27        |
| Article 65. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny | 27        |
| Article 66. Sòl lliure d'edificació  | 27        |
| Article 67. Construccions auxiliars  | 28        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article 68. Número d'habitatges per parcel·la   | 28        |
| Article 69. Separacions mínimes i tanques   | 28        |
| Article 70. Adaptació topogràfica del terreny   | 29        |
| <b>CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b>  | <b>30</b> |
| Article 71. Desenvolupament de la regulació dels usos globals   | 30        |
| Article 72. Usos específics en relació a les situacions relatives   | 31        |
| Article 73. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció                                    | 32        |
| Article 74. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient                                | 32        |
| Article 75. Regulació supletòria  | 32        |
| Article 76. Simultaneïtat d'usos  | 33        |
| Article 77. Millors tècniques disponibles i mesures correctores   | 33        |
| Article 78. Impacte ambiental   | 33        |
| <b>TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b>  | <b>35</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b>   | <b>35</b> |
| Article 79. Classificació i Qualificació del sòl  | 35        |
| Article 80. Els sistemes  | 35        |
| Article 81. Les zones   | 35        |
| <b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES</b>  | <b>36</b> |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>  | <b>36</b> |
| Article 82. Definició dels sistemes i tipus   | 36        |
| Article 83. Desenvolupament dels sistemes   | 36        |
| Article 84. Titularitat i afectació del sòl   | 36        |
| <b>SECCIÓ 2. COMUNICACIONS</b>  | <b>37</b> |
| Article 85 Disposicions generals  | 37        |
| Article 86. Sistema viari, clau XV  | 37        |
| Article 87 Xarxa bàsica territorial   | 38        |
| Article 88. Camins rurals   | 38        |
| Article 89 Trams urbans i travesseres   | 38        |
| Article 90. Sistema ferroviari, clau FV   | 39        |
| <b>SECCIÓ 3. ESPAIS OBERTS</b>  | <b>39</b> |
| Article 91. Disposicions generals   | 39        |
| Article 92. Sistema de zona verda, clau VP  | 39        |
| Article 93. Sistema hidrogràfic, clau HI  | 40        |
| Article 94. Sistema de protecció de sistemes, clau PS   | 40        |
| Article 95. Protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona | 41        |
| Article 96. Protecció de la infraestructura de la Mina de l'Arquebisbe                                    | 41        |
| Article 97. Reserva viària per a noves carreteres   | 41        |
| <b>SECCIÓ 4. EQUIPAMENTS</b>  | <b>42</b> |
| Article 98. Disposicions generals   | 42        |
| Article 99. Sistema d'equipaments, clau EQ  | 42        |
| Article 100. Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau TA   | 43        |
| Article 101 Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HD  | 44        |

|   |           |
|---|-----------|
| Article 101.bis. Sistema general penitenciari                                       | 45        |
| <b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)</b>                   | <b>46</b> |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>  | <b>46</b> |
| Article 102. Definició i tipus  | 46        |
| Article 103. Determinació i ordenació del sòl urbà                                  | 46        |
| Article 104. Cessions gratuïtes en sòl urbà   | 46        |
| <b>SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ</b>  | <b>47</b> |
| Article 105. Zona de nucli antic, clau 1  | 47        |
| Article 106. Zona d'eixample del nucli antic, clau 2                                | 49        |
| Article 107. Zona d'ordenació en illa oberta, clau 4                                | 51        |
| Article 108. Subzona de blocs plurifamiliars lineals, clau 4a                       | 51        |
| Article 109. Subzona de cases en filera, clau 4b                                    | 53        |
| Article 110. Subzona de blocs aïllats, clau 4c                                      | 54        |
| Article 111. Zona de cases aïllades, clau 5   | 55        |
| Article 112. Zona d'indústria, clau 7   | 58        |
| Article 113. Zona de guarda i dipòsit de caravanes i remolcs, clau 15               | 58        |
| <b>SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ</b>                   | <b>59</b> |
| Article 114. Pla de millora urbana (PMU) 17a del sector 17                          | 59        |
| Article 115. Pla de millora urbana (PMU) 17b del sector 17                          | 60        |
| Article 116. Pla de millora urbana (PMU) del sector 37                              | 61        |
| Article 117. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat                 | 61        |
| Article 118. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat              | 62        |
| <b>CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)</b>                          | <b>64</b> |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>  | <b>64</b> |
| Article 119. Definició i tipus  | 64        |
| Article 120. Finques  | 64        |
| Article 121. Tanques  | 65        |
| Article 122. Fonts  | 65        |
| Article 123. Conreus  | 65        |
| Article 124. Tala d'arbres  | 65        |
| Article 125. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions            | 66        |
| Article 126. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació | 66        |
| Article 127. Usos permesos i usos prohibits   | 66        |
| Article 128. Publicitat   | 67        |
| <b>SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE</b>                               | <b>68</b> |
| Article 129. Disposicions generals per a l'edificació en Sòl no urbanitzable        | 68        |
| Article 130. Integració en el paisatge  | 68        |
| Article 131. Actuacions d'interès públic  | 69        |
| Article 132. Construccions pròpies d'una activitat rústica                          | 69        |
| Article 133. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària         | 71        |
| Article 134. Construccions i instal·lacions d'obres públiques                       | 71        |
| Article 135. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys              | 71        |
| Article 136. Reconstrucció i rehabilitació de masies                                | 72        |
| Article 137. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable                         | 73        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE</b>                                       | <b>74</b>  |
| Article 138. Rural, clau 20   | 74         |
| Article 139 Agrícola de valor, clau 21  | 74         |
| Article 140. Forestal de valor, clau 22   | 75         |
| Article 141. Interès ecològic i paisatgístic, clau 24                               | 75         |
| Article 142. Altres usos, clau 26   | 76         |
| <b>CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE</b>                                    | <b>77</b>  |
| <b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>  | <b>77</b>  |
| Article 143. Definició  | 77         |
| Article 144. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable                           | 77         |
| Article 145. Gestió del sòl urbanitzable  | 78         |
| Article 146. Normes addicionals de sostenibilitat en els plans parcials urbanístics | 78         |
| <b>SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE</b>                             | <b>80</b>  |
| Article 147. Zona de desenvolupament residencial, clau 30                           | 80         |
| Article 148. Zona de desenvolupament industrial, clau 31                            | 80         |
| <b>SECCIÓ 3. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b>                             | <b>81</b>  |
| Article 149. Sector 7, L'holandès   | 81         |
| Article 150. Sector 12, Mas de Moregons   | 82         |
| Article 151. Sector 13, sud de mas de Moregons                                      | 83         |
| Article 152. Sector 36, Sant Magí   | 83         |
| Article 153. Sector 40, llevant de Pau Casals                                       | 85         |
| Article 154. Sector 48, Masia Boronat 2   | 86         |
| Article 155. Sector 56, Parc de Llevant   | 87         |
| Article 156. Sector 58, Cocons-Palau  | 87         |
| Article 157. Sector 100, Camí de Tarragona  | 88         |
| Article 158. Sector 47, Indústria   | 90         |
| <b>SECCIÓ 4. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b>                           | <b>91</b>  |
| Article 159. Condicions de delimitació  | 91         |
| Article 160. Sector 15, la Quadra   | 91         |
| Article 161. Sector 20, Pou Boronat   | 92         |
| Article 162. Sector 55, llevant de mas de Moregons                                  | 93         |
| Article 163. Sector 101, Mèdol-Esplai   | 94         |
| <b>TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI</b>  | <b>96</b>  |
| Article 164. Definició  | 96         |
| Article 165. Catàleg de conjunts, immobles i recorreguts                            | 96         |
| Article 166. Catàleg de jaciments arqueològics                                      | 98         |
| Article 167. Inventari de masies  | 99         |
| <b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b>  | <b>101</b> |
| <b>ANNEX 1. DEFINICIONS</b>   | <b>102</b> |
| <b>A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ</b>                         | <b>102</b> |
| Article 1. A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament           | 102        |
| Article 2. A.2 Definició de paràmetres referits a les zones                         | 102        |
| Article 3. A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la                      | 103        |

|  |            |
|--|------------|
| Article 4. A.4 Definició de paràmetres referits al carrer                          | 104        |
| Article 5 A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici                         | 105        |
| Article 6. A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial | 107        |
| Article 7. A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada          | 107        |
| <b>B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b>                   | <b>108</b> |
| B.1 Classificació d'usos   | 108        |
| B.2 Situació relativa de les activitats  | 113        |
| <b>ANNEX 2. REGULACIÓ DELS APARCAMENTS</b>   | <b>116</b> |

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

#### Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM

El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi del Catllar, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. El desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge es l'objectiu fonamental del Pla (POUM).

#### Article 2. Marc legal

Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. (TRLU)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de matèries urgents en matèria urbanística (DMU).
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

#### Article 3. Contingut i interpretació. Precisió de límits.

1. Aquest POUM està integrat pels documents següents:

- Programa de participació ciutadana
- Memòria informativa, descriptiva i justificativa del POUM
- Normes Urbanístiques
- Memòria social
- Catàleg masies i béns a protegir
- Informe Ambiental
- Plànols d'informació:

|  |               |
|--|---------------|
| I.1 Emmarcament territorial              | (E:1/ 50.000) |
| I.2 Ortofotomapa                         | (E:1/ 20.000) |
| I.3 Topografia                           | (E:1/ 5.000)  |
| I.4 Pendants i àrees de risc             | (E:1/ 20.000) |
| I.5 Usos actuals i elements del paisatge | (E:1/ 5.000)  |
| I.6 Xarxes i serveis tècnics actuals     | (E:1/ 5.000)  |
| I.7 Planejament vigent                   | (E:1/ 5.000)  |

- Plànols d'ordenació urbanística:

- O.1 Règim del sòl i estructura general del territori (E:1/ 5.000)
- O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable (E:1/ 5.000)
- O.3 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (E:1/ 5.000)
- O.4 Serveis tècnics i ambientals (E:1/ 5.000)
- O.5 Àmbits de suspensió de llicències (E:1/ 5.000)

2. Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi del Catllar i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El no previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.

4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en que cal atènyer-se a la superfície real.

5. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler i es cercarà la utilització més racional possible del territori.

6. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel 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 criteris següents:

- Una variació màxima de la superfície dels àmbits 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. Vigència**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que deixa sense efecte les Normes subsidiàries vigents actualment al municipi aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 09 de gener de 1991, entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### **Article 5. Modificació i revisió del POUM**

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema

d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del TRLU. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat ni la superfície ni la localització en el territori.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, un augment de densitat de l'ús residencial o, en sòl urbà, una transformació global dels usos previstos pel planejament, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments que preveu l'article 94 del TRLU, modificat pel DMU.

4. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

Seràn circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
- L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl derivades d'actuacions sectorials.
- Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

## **CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA**

### **Article 6. Iniciativa i competències**

1. L'Ajuntament del Catllar, en virtut de l'art. 79.3 del TRLU, explicita que és l'administració de la Generalitat a través de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona qui exercirà les competències d'aprovació definitiva dels PPU, PMU, i PEU que afecten llur terme municipal en els termes assenyalats en els punts 1 i 2 de l'esmentat article.

2. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar correspon, en primer lloc a l'Ajuntament del Catllar. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest planejament general.

3. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consell Comarcal, i altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

### **Article 7. Planejament derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, i Plans parcials urbanístics.

2. Les diferents finalitats dels Plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 del TRLU.

3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de millora urbana es concreten a l'article 68 del TRLU.

4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten a l'article 65, 66 (modificat pel DMU), 83 i 97 del TRLU.

5. La definició i les condicions dels projectes d'urbanització es detallen als articles 70 i 87 del TRLU.

6. 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, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques modificada pel decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i els corresponents reglaments de desenvolupament.

#### **Article 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal del Catllar en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 112 del TRLU mitjançant polígons d'actuació urbanística, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous polígons d'actuació urbanístics d'acord amb els criteris de la Llei d'urbanisme.

A més, es poden formular plans especials urbanístics per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions, i plans de millora urbana per raons de reforma interior, remodelació urbana, transformació d'ús, reurbanització o completar el teixit urbà o la urbanització, entre d'altres, d'acord amb els articles 67 i 68 del TRLU.

2. Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana, els polígons d'actuació urbanística) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen de l'article 102 a l'article 118.

3. Prèviament a la concessió de qualsevol llicència, es procedirà a alinear les parcel·les d'acord amb les determinacions del planejament general o bé del derivat, a realitzar les cessions que pertocuin i a adoptar el compromís d'urbanització que sigui del cas.

#### **Article 9. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu l'article 67 del TRLU.

2. El Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 7 de febrer de 2007, resolgué aprovar definitivament el "Pla especial urbanístic per a la creació d'un nou centre penitenciari al Mas d'Enric, municipi del Catllar (Tarragonès)", i el "Pla especial urbanístic de vialitat per a l'ampliació i millora del camí vell de Tarragona al Mas de Rafael, entre la ctra. TP-2031 i el Coll de Jou. Termes municipals de Tarragona i El Catllar (Tarragonès)".

#### **Article 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable**

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la figura del Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en els plànols d'ordenació.

El desenvolupament de part del sector en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 TRLU.

2. Aquest Pla defineix els paràmetres bàsics dels sectors urbanitzables delimitats de l'article 143 a l'article 157.

3. Aquest Pla defineix els paràmetres bàsics dels sectors urbanitzables no delimitats de l'article 158.1 a l'article 163.

**Article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals**

Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials d'infraestructures i serveis, o bé mitjançant la seva execució directa.

Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es poden fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori del Catllar en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i en el propi Pla d'ordenació urbanística municipal.

**CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT****Article 12. Elecció dels sistemes d'actuació**

1. En el desenvolupament del POUM del Catllar, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest POUM es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que preveu l'article 115 TRLU. En qualsevol cas el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

3. És obligatòria la constitució d'entitats urbanístiques de conservació que substitueixin les juntes de compensació en l'obligació de conservació, en el marc de la Disposició final quarta del TRLU.

**Article 13. Polígons d'actuació urbanística**

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà consolidat s'ajustarà a allò que estableix l'art. 112 del TRLU. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es derivin del planejament, sempre d'acord amb l'art. 35 del TRLU.

Aquest Pla conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim la seva execució, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Els projectes de reparcel·lació contindran les determinacions i documents establerts a l'art.120 i següents del TRLU, i als articles 144 a 150 del RLU.

**Article 14. Projecte d'urbanització**

En l'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa, caldrà redactar projectes d'urbanització que poden fer referència al conjunt de les obres d'urbanització o únicament a les bàsiques, completades posteriorment amb el projecte d'urbanització complementari.

Els projectes d'urbanització contindran la documentació que preveu l'article 70 TRLU.

**Article 15. Reserves per habitatges de protecció pública**

Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui.

Els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

El planejament derivat determinarà la localització concreta del sòl reservat per a aquests habitatges, el règim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la seva construcció.

Només si la densitat dels sectors és inferior a 25 hab/ha i la tipologia paisatgísticament adequada a l'indret no fa recomanable la construcció d'habitatges protegits, a proposta municipal, es podrà seguir el tràmit de l'art. 57.3 del TRLU, modificat pel DMU.

**Article 16. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge**

L'ajuntament constituirà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge en el termini màxim de sis mesos a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest POUM. Tant la constitució com la concreció dels béns que l'integren com també el seu règim jurídic es regiran d'acord amb les prescripcions dels articles 156 i 157 del TRLU i 222 a 225 del RLU.

**CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS****Article 17. Tractament de l'espai privat**

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

Es tindrà especial cura amb els elements frontera de l'espai públic; sempre que sigui possible es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

**Article 18. Tractament de l'espai públic**

L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

Les xarxes de serveis seran soterrades.

Es tindrà especial cura en l'ornat i les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles.

**Article 19. Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

**Article 20. Adaptació topogràfica del terreny**

En les zones on aquest POUM admet la formació de terrasses i anivellaments, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 1,50 metres per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base)
3. Els murs interiors de contenció de terres tampoc no passaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 1,50 m per sota de la cota natural del terreny. L'alçada màxima d'aquests murs serà de 2,50 m.
4. Les plataformes que es construeixin d'acord amb les normes anteriors hauran de tenir una amplada mínima de 3,00 m.

#### **Article 21. Subsòl**

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del TRLU resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció d'aquífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.

Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim d'una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat en el municipi del Catllar.

El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un Pla especial urbanístic sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

#### **Article 22. Energies renovables**

Els edificis de nova construcció preveuran espais i condicions tècniques suficients per la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobretot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per les corresponents obres.

## **SECCIÓ 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS**

#### **Article 23. Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del TRLU i el reglament que la desenvolupa, inclosos els moviments de terres i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl, així com la tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

3. Els actes detallats a l'article 179.1 del TRLU, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional

interès públic, la llicència estarà subjecta al procediment singular establert a l'article 182.2 del TRLU.

4. Les llicències tenen caràcter de document públic i es concedeixen sense perjudici de tercers.

5. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

6. Prèviament a la concessió de llicències per noves instal·lacions de radiocomunicació serà necessària l'aprovació d'un Pla especial urbanístic o del projecte corresponent, d'acord amb l'art.47 del RLU.

#### **Article 24. Consideracions addicionals sobre les llicències**

1. Quan les obres projectades siguin d'ampliació, reforma o canvi d'ús i afectin elements estructurals de l'edifici preexistent, els projectes hauran de justificar la idoneïtat del elements que es mantinguin.

2. Les construccions de planta baixa no destinades a l'ús residencial ni públic, podran ser projectades i dirigides per un arquitecte tècnic o bé per un enginyer tècnic sempre i quan es tracti de:

- construccions auxiliars permeses en l'ordenació d'edificacions aïllades que no formin part del volum principal fins a una superfície màxima de 50m<sup>2</sup> i una llum màxima dels elements estructurals de 6 m.
- piscines privades fins a una superfície de 50m<sup>2</sup> de làmina d'aigua.
- construccions agrícoles diàfanos fins a 100m<sup>2</sup> de superfície.

3. Les obres habituals de manteniment, petites reparacions i modernitzacions puntuals d'edificacions preexistents, sempre que siguin d'escassa transcendència, requeriran tan sols l'actuació professional d'un facultatiu en la fase de direcció de l'obra.

4. El sol·licitant de la llicència haurà de garantir el bon estat dels serveis als espais públics mitjançant el dipòsit d'una fiança. També haurà de presentar el contracte amb un gestor autoritzat de residus de la construcció i dipositar la fiança corresponent.

#### **Article 25. Procediment d'atorgament de llicències**

1. Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment ordinari establert en la legislació urbanística i complementària de règim local.

2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 del TRLU, requeriran el previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 del TRLU.

#### **Article 26. Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim pels documents que preveu l'art.246 del RLU.

3. Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances Municipals i legislació urbanística

vigent.

4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

#### **Article 27. Condicions d'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

3. En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 del TRLU.

4. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 del TRLU, es pot simultaniejar urbanització i l'edificació, tal com disposa l'article 41 del TRLU i els articles del reglament que la desenvolupen.

5. En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent Pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLU, (modificat, aquest últim, pel DMU).

6. En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles 47 a 51 del TRLU (modificat, el primer, pel DMU).

#### **Article 28. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. D'acord amb l'article 181.1 del TRLU, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

2. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten als apartats 2, 3 i 4 de l'article 181 del TRLU.

3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

#### **Article 29. Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament amb l'objecte de realitzar la inspecció final. Expedit el certificat final d'obres, els serveis tècnics municipals comprovaran si l'edificació s'ha ajustat en la seva realització al projecte i a la llicència sol·licitada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'edificació.

#### **Article 30. Establiment de terminis per a edificar**

1. Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 167 i 168 del TRLU. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 171 i 172 del mateix text legal (modificats pel DMU), amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, en els termes que preveu l'art.169 del TRLU, podrà constituir el Registre Municipal de Solars sense Edificar, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

#### **Article 31. Terminis per a edificar els habitatges de protecció pública**

Als efectes d'allò que prescriuen els art. 38, 40, 68 i concordants del RLU, els terminis per l'inici i l'acabament d'habitatges de protecció pública seran:

- a) els habitatges que s'edifiquin en sòl procedent de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic s'iniciaran un cop recepcionada l'obra d'urbanització del sector corresponent, segons els programes que l'Ajuntament estableixi.
- b) els habitatges de promoció privada s'han d'iniciar en el termini màxim de dos anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i s'han d'acabar en el termini de tres anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. Els promotors dels diferents planejaments derivats es comprometran en l'obligació anterior a través de convenis urbanístics.

#### **Article 32. Infraccions urbanístiques**

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII del TRLU, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 197 i següents del mateix text legal i concordants del seu Reglament i altra normativa específica.

#### **Article 33. Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

Als edificis i usos en situació de fora d'ordenació o bé amb volum disconforme, es podran autoritzar les obres i els usos que regula l'art. 102 del TRLU i l'art. 119 del RLU.

### **SECCIÓ 3. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

#### **Article 34. Ordres d'execució**

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'article 189 del TRLU.

Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. L'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions permet la inclusió de la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar.

**Article 35. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició**

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 190 del TRLU.

## **TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

### **CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I LA URBANITZACIÓ**

#### **SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ**

##### **Article 36. Regulació de l'edificació**

1. 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. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex1: Definicions.

2. Les condicions d'edificació pels habitatges de protecció pública (HPP) són les mateixes que corresponen a les tipologies admeses per a cada sector, d'acord amb les fitxes respectives.

##### **Article 37. Tipus d'ordenació de l'edificació**

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla 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 la pròpia alineació del vial amb que confronten, 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 a 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 llindes.

##### **Article 38. Planta baixa**

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

2. En la regulació de les zones s'especifiquen les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa.

3. Per a cada local de planta baixa es preveurà una sortida de ventilació de 30cm de diàmetre com a mínim fins a la coberta de l'edifici.

##### **Article 39. Plantes soterranis**

1. Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, sols s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa.

2. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

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

4. Tret del que disposa l'article 69.1.(65.1) per edificacions aïllades o bé que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,30 metres i la màxima de 3,00 m, a comptar sempre des del paviment fins a qualsevol element estructural del sostre. Les instal·lacions suspeses del sostre no podran estar a una altura inferior a 2 metres.

#### **Article 40. Plantes pis**

Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que podran ser de 2,30 metres.

#### **Article 41. Planta golfes**

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

En edificacions aïllades, s'admeten golfes sota coberta sempre que ocupin una superfície màxima igual al terç de la planta immediatament inferior i que se situïn al centre del volum definit superiorment per una coberta inclinada a quatre aigües.

En edificis plurifamiliars, les golfes no poden ser habitables i han de ser accessibles exclusivament des dels elements comuns de l'edificació.

#### **Article 42. Forma de la coberta**

Tant en el cas de cobertes planes com inclinades, les escales i ascensors d'accés s'han de situar a una distància mínima de 3 m dels plans de façana. En edificis plurifamiliars, aquestes escales d'accés no podran ser privades.

En el cas de cobertes inclinades:

- en edificació alineada a vial de menys de 12 m de profunditat edificada, la coberta pot ser a una sola aigua. Per a profunditats majors, la coberta serà a dues aigües i el vessant posterior podrà assolir l'alçada màxima de 3,50 m definida al tercer punt de l'article següent sempre que la línia del carener paral·lela a la façana no estigui més avançada que la meitat de la profunditat edificada.
- en edificació aïllada, la coberta serà com a mínim a dues aigües, amb la direcció del carener coincident amb la de la façana de major longitud.

#### **Article 43. Planta coberta**

1. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla superior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat.

Si l'últim forjat fos inclinat, l'arrencada de la coberta tampoc podrà superar l'alçada de 3,20 m sobre el pis de l'última planta.

El pendent de la coberta no podrà ser superior al 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt. Pel que fa a les plaques, tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.

3. Els careners de coberta, així com altres elements construïts com ara badalots d'escales i ascensors no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

4. 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. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.

5. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà com a pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 50 cm. Les baranes tindran una alçària màxima de 1,00 metres per sobre de la cambra d'aire, excepte les que facin de separació amb solars veïns, que podran arribar a 1,80m. Els badalots d'escales i ascensors no sobrepassaran en més de 3,50 m l'alçada de l'arrencada de la coberta.

S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30° aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior dels sostres de la darrera planta pis construïda.

6. En edificis plurifamiliars caldrà reservar, a més, una part de terrassa de com a mínim 2 m<sup>2</sup> per habitatge i de dimensions suficients per disposar una aparell d'aire condicionat per cada unitat d'habitatge o de local, fins per estendre roba a raó de 6 m de longitud per cada habitatge i els comptadors de gas. En aquests edificis, les terrasses de coberta no es poden compartimentar ni privatitzar.

7. Les plaques de captació d'energia solar a les cobertes que no estiguin integrades a l'arquitectura o bé amagades a l'interior d'un terrat transitable protegit amb baranes opaques, s'hauran de disposar paral·leles o perpendiculars al pla de façana.

#### **Article 44. Ventilació i il·luminació**

1. Als habitatges, les sales no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació directament des d'un espai exterior obert i públic o des del pati d'illa. Els dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals.

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació o bé addició.

5. A les plantes baixes d'edificis plurifamiliars no destinades a habitatge, s'assegurarà per a cada local, un conducte de ventilació d'un diàmetre mínim de 30 cm que sobresurti 1 m per sobre de la teulada o bé 2 m per sobre del terrat terminal de l'edifici.

#### **Article 45. Celoberts i patis**

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a

un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

| <b>Taula número 1.</b> | Alçada del celobert<br>(nombre de plantes servides) | Superfície mínima<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|---|--|
|                        | fins a 2  | 9                                      |
|                        | fins a 3  | 10                                     |
|                        | fins a 4  | 11                                     |
|                        | fins a 5  | 12                                     |
|                        | fins a 6  | 14                                     |

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. Els patis de ventilació han de permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual que la setena part de la seva alçada, amb un mínim de 2 m. La superfície mínima serà de 4 m<sup>2</sup> fins a 3 plantes, amb un increment d'1 m<sup>2</sup> per cada planta de més.

5. Els celoberts i patis podran ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquests POUM, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors i patis, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

6.1. Les llums mínimes entre murs no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis.

6.2. L'alçada, als efectes de la determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa servida pel celobert fins la més elevada.

6.3. El paviment ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

6.4. Podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la seva planta.

## **SECCIÓ 2. URBANITZACIÓ**

### **Article 46. Xamfrans**

1. En el sòl urbà consolidat i edificat es respectaran els xamfrans grafats en els plànols d'ordenació.

2. En la resta de casos no es podrà envair en tota l'alçada de l'edifici, excepció feta de cossos sortints oberts, l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida en cada cantonada per les alineacions i per una línia recta de 5 m de longitud que uneixi dos punts de les alineacions situats a idèntica distància de l'encreuament de totes dues. En carrers d'amplada superior a 12 m, la línia serà de 6 m de longitud.

L'àrea suplementària de protecció podrà obviar-se en cantonades de carrers de vianants o amb zones verdes o bé d'equipament.

3. En qualsevol cas, es prohibirà l'entrada i sortida de vehicles d'immobles des dels xamfrans.

#### **Article 47. Amplària de vial**

1. L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic i ve grafiada en els plànols d'ordenació.

2. Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.

3. Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.

4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

#### **Article 48. Recollida selectiva i jardineria**

1. A l'espai públic es preveuran grups de cinc contenidors soterrats per la recollida selectiva de residus domèstics, a raó d'un grup per cada 100 habitants potencials o bé per cada 30 habitatges. En el cas de locals comercials, es considerarà que cada 50m<sup>2</sup> de superfície útil correspon a un habitatge.

2. Els espais enjardinats ho seran amb espècies autòctones. S'haurà de tenir en compte el codi de bones pràctiques en jardineria i la preservació dels elements vegetals preexistents.

#### **Article 49. Serveis urbanístics a la via pública**

1. Les xarxes de transport d'energia i de telecomunicacions hauran de ser soterrades. Només podran autoritzar-se instal·lacions aèries quan es tracti de reformes o bé ampliacions puntuals de xarxes preexistents.

2. Els propietaris de finques estan obligats a consentir que les façanes a la via pública dels seus edificis suportin gratuïtament els elements indicadors de retolació i numeració de la via, senyals de circulació, de referència o d'indicació, i les xarxes de transport d'energia elèctrica i de telecomunicacions que s'autoritzi en instal·lació aèria. La servitud no serà objecte d'indemnització i podrà establir-se d'ofici, mitjançant notificació al propietari.

3. Un cop esgotada la seva vida útil, les làmpades de mercuri se substituiran per altres de sodi o bé altres més eficients i sostenibles.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

### Article 50. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial

L'edificació alineada a vial es regula a través dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, espai lliure interior.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

### Article 51. Superfície mínima dels habitatges

Si les normes específiques de cada zona no indiquen el contrari, en els edificis plurifamiliars nous o creats per reconversió d'antiga edificació, la superfície útil mínima serà de 60m<sup>2</sup>. S'admet que aquesta superfície sigui el promig de les superfícies útils de tots els habitatges d'una mateixa promoció.

### Article 52. Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60m per sobre i 0,60m per sota de la rasant del carrer, en els punts de menor i major cota, respectivament, del tram de façana que es consideri.

Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de la total.

### Article 53. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des de la vorera fins al pla superior de l'últim element resistent.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la planta coberta definida a l'article 43.

### Article 54. Regles sobre determinació d'alçades

En els edificis situats segons l'alineació de vial l'alçària reguladora s'amidará d'acord amb els supòsits següents:

#### 1. Edificis amb façana a un sol vial:

a. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, menor de 1,20 metres, l'alçària reguladora s'amidará al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'alçària màxima de l'edifici s'amidará a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.

c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a què, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la façana mínima de

parcel·la.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

a. Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa a cada una de les vies, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.

b. Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer (entre dos transversals) de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

a. Regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària es farà en la línia mitja de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de l'edifici més baix.

b. Per les plantes edificables amb façana a una sola de les dues vies, la profunditat edificable no podrà sobrepassar la línia mitja de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places.

Regularan la seva alçària en funció del vial de major amplària que conflueixi a l'espai públic, però no es consideraran els vials d'amplada superior a la dimensió mínima de la plaça.

#### **Article 55. Tractament de les parets mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana.

#### **Article 56. Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable, definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà, alineació de vial. En el cas que no hi consti indicada, s'entendrà que l'illa és densa.

2. La fondària edificable en 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 metres.

3. A més de les disposicions sobre els cossos sortints i els elements sortints, el seu vol a partir de la fondària edificada està limitat a 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa.

#### **Article 57. Edificació en el pati d'illa**

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçada lliure de 4,50 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, s'haurà de cobrir mitjançant terrat i la seva alçada mínima serà la de planta baixa amb els paràmetres establerts en l'article 38 (36) i concordants.

2. 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.

3. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a

quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

#### **Article 58. Cossos sortints**

1. Són cossos sortints oberts els que tenen tres costats limitats per baranes d'una alçada màxima d'1,20m.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen tres costats limitats per parets o gelosies d'alçada superior a 1,20m.
3. Són cossos sortints semitancats els que tenen dos costats paral·lels limitats com en el cas dels tancats.
4. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
5. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8m.
6. L'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres si no s'indica el contrari a les ordenances de la zona.

La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

7. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

- El 10% de l'amplària del vial.
- L'amplària de la vorera menys 15cm.
- Una volada màxima d'1,20m.

8. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim els 2/3 de la longitud de cada façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el terç de la longitud de cada façana.

9. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a una distància de la línia mitgera igual al vol màxim permès, amb un mínim de 50cm.

10. En aquest tipus d'ordenació, la superfície en planta dels cossos sortints no computarà als efectes de l'índex d'edificabilitat neta ni de la superfície de sostre edificable, en concordança amb la definició del coeficient o índex d'edificabilitat net de parcel·la que figura a l'article 3 de l'annex 1 de definicions.

#### **Article 59. Elements sortints**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15cm, excepte a la planta baixa, on només podran sobresortir 5 cm en els dos primers metres d'alçada, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45cm.

Els elements sortints no permanents, com són les veles, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints, però no podran tenir cap element a menys de 2m de la vorera ni un vol superior al dels cossos sortints permesos.

#### **Article 60. Reculades de l'edificació**

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzen, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.

3. La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres que restin al descobert per la reculada.

**Article 61. Obertures en façanes**

A les plantes altes, la distància de qualsevol obertura a la línia mitgera no serà inferior a 60cm. A les plantes baixes, aquesta distància es reduirà a 45 cm si no estan destinades a habitatges.

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 62. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada**

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquest capítol i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

#### **Article 63. Superfície mínima dels habitatges**

En els edificis plurifamiliars nous o creats per reconversió d'antiga edificació, la superfície útil mínima serà de 60m<sup>2</sup>. S'admet que aquesta superfície sigui el promig de les superfícies útils de tots els habitatges d'una mateixa promoció.

#### **Article 64. Ocupació màxima de parcel·la**

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, l'ocupació fixada en les ordenances de la zona es disminuirà segons els percentatges que s'indiquen a continuació:

- del 30% al 50% es disminueix en 1/3
- del 50% al 100% es disminueix en 1/2
- si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

2. Les plantes soterranis no podran ultrapassar l'ocupació de la planta baixa. S'exceptua el garatge en substitució del massís de terres, de superfície edificada no superior a 50m<sup>2</sup>, sempre que les terres a substituir assoleixin, en qualsevol punt, una altura mínima de 2,50m.

#### **Article 65. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

És la mesura vertical, en el pla exterior de cada façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins al pla superior de l'últim element resistent. Per sobre de l'alçada reguladora només es permet la planta de coberta.

Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Tindrà la consideració de planta baixa la que es construeixi sobre la planta soterrani, real o possible, segons es defineix a l'article 39.3.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, 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 i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar un terreny horitzontal.

#### **Article 66. Sòl lliure d'edificació**

Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

La part destinada a la plantació de gespa o similar no superarà el 20% de la superfície de sòl lliure de cada parcel·la. Idèntica proporció regirà per les parts pavimentades.

En edificacions plurifamiliars, el sòl lliure estarà afectat íntegrament a l'ús de la comunitat.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes urbanístiques pels patis mancomunats.

Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls, cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

#### **Article 67. Construccions auxiliars**

1. Es permeten les edificacions o cossos d'edificacions auxiliars al servei dels edificis principals, sempre que hi hagi o es projecti l'edificació principal i no ho prohibeixin les normes de la zona corresponent.

2. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul de l'ocupació i de l'edificabilitat, excepte en el cas de piscines o part de piscines que no sobresurtin més de 50cm de la rasant del terra exterior acabat.

3. No afecten a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes a les partions amb altres parcel·les quan es justifiqui acord amb el veí afectat i s'inscriu al Registre de la Propietat.

4. En el cas de les piscines descrites en el punt 2 d'aquest article, així com també els seus recintes de depuració, la distància mínima a les partions amb les parcel·les veïnes serà de 2m i de 3,50m en projecció sobre el pla horitzontal a qualsevol punt de l'obertura d'un espai cobert propi. Aquesta última distància podrà reduir-se a zero quan la construcció de la piscina i de l'espai cobert siguin simultànies i es justifiqui el compliment estricte de la legislació vigent de baixa tensió.

5. Cap edificació auxiliar pot envair la faixa de separació a espais públics, excepte els garatges en substitució d'un volum de terres, segons determina l'article 64.2. Les piscines del punt 2 d'aquest article poden situar-se a una distància mínima de l'espai públic de 2 metres.

6. L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 2,80m sobre la rasant del terreny acabat o bé sobre la rasant del carrer en el cas dels garatges en substitució d'un volum de terres.

#### **Article 68. Número d'habitatges per parcel·la**

1. En edificacions unifamiliars, el número d'habitatges per parcel·la serà igual al número de parcel·les mínimes en que es pugui dividir, entenent com a parcel·la mínima la que compleixi les condicions de superfície i façana. En aquest cas, cada edificació es disposarà de forma que en el futur sigui possible la segregació de les parcel·les tot mantenint els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i separacions.

2. Si només es compleix la condició de superfície del punt anterior, però no la de façana, les edificacions es podran construir si es constitueixen en règim de propietat horitzontal, circumstància que s'haurà d'acreditar mitjançant escriptura pública abans que s'autoritzi l'ús de les edificacions.

#### **Article 69. Separacions mínimes i tanques**

1. 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. Les barbacanes, amb un vol màxim de 90cm, podran envair les faixes de separació.

En el cas de plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions s'hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies

mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. També s'exceptuen els garatges en substitució d'un volum de terres en les condicions dels articles anteriors.

2. Les tanques de l'espai públic, en la seva part opaca, no podran excedir l'alçada d'1,00m des de la cota de la vorera o bé del terreny acabat del costat exterior, o bé de la plataforma d'anivellació interior permesa. Per sobre d'aquesta alçada es permeten tancaments vegetals o calats fins a una alçada addicional de 0,80m.

Les tanques a parcel·les veïnes poden ser opaques, vegetals o calades fins a una alçada màxima d'1,80m amidada des de la cota natural del terreny en el límit a tancar o bé des de la plataforma d'anivellació interior. Quan la plataforma d'anivellació arribi a la cota màxima permesa, la suma de les altures del mur de contenció i de la tanca, si és opaca, no podrà ultrapassar en cap punt l'alçada de 3,00m amidats des de la rasant natural.

3. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

#### **Article 70. Adaptació topogràfica del terreny**

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions de l'article 20 de la present normativa.

**CAPITOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS****Article 71. Desenvolupament de la regulació dels usos globals**

1. 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.

2. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.

3. Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els usos específics següents:

|    |   |
|----|---|
| 1  | Habitatge                                   |
| 2  | Hoteler                                     |
| 3  | Allotjament rural                           |
| 4  | Restauració                                 |
| 5  | Recreatiu                                   |
| 6  | Camping i caravanning                       |
| 7  | Aparcament i dipòsit de caravanes i remolcs |
| 8  | Comerç                                      |
| 9  | Oficines i serveis                          |
| 10 | Indústria                                   |
| 11 | Magatzem                                    |
| 12 | Serveis tècnics i ambientals                |
| 13 | Tallers de reparació de vehicles            |
| 14 | Garatge - aparcament                        |
| 15 | Estació de servei                           |
| 16 | Educatiu                                    |
| 17 | Sanitari - assistencial                     |
| 18 | Esportiu                                    |
| 19 | Socio-Cultural                              |
| 20 | Agrícola                                    |
| 21 | Ramader                                     |
| 22 | Forestal                                    |
| 23 | Activitats Extractives                      |

La definició de cada ús es pot consultar a l'Annex 1.B: Definició de paràmetres reguladors d'usos i activitats.

### Article 72. Usos específics en relació a les situacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

| USOS   |                          | RI   | SITUACIONS RELATIVES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|--------------------------|------|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |                          |      | 1                    |   | 2 |   | 3 |   | 4 |   | 5 |   |   |
|  |                          |      | a                    | b | c | d | a | b | c | a | b | a | b |
| Hoteler  | < 50 habitacions         | III  |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
|  | > 50 habitacions         | II.2 |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Restauració  |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Recreatiu  | < 100 persones aforament | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  | > 100 persones aforament | II.2 |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Comerç   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Petit comerç   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Establiments comercials mitjans <= 400 m2                              |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Grans establiments 400 - 800 m2  |                          | III  |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Grans establiments 800 - 2500 m2                                       |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| (municipis amb màx.de 10.000 hab)<br>Grans establiments > 2500 m2      |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Oficines i serveis   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| < 120 m2   |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| > 120 m2   |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria sotmesa al règim de comunicació                              |                          | III  |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental                      |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu  |                          | II.1 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental                    |                          | I    |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Magatzems  |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Productes perillosos <= 50 m3  |                          | III  |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Productes perillosos > 50 m3   |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Mercaderies > 2000 m2  |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Minerals, combustibles fòssils i materials pulverulents                |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Serveis tècnics i ambientals   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |                          | II.1 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |                          | I    |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Tallers mecànics i reparació de vehicles                               |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Garatge - Aparcament   | 100 - 2.500 m2           | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|  | > 2.500 m2               | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Estació de Serveis   |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Educatiu   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| < 120 m2 (<=100 places)  |                          | III  |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| > 120 m2 (>100places)  |                          | II.2 |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Sanitari assistencial  |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Hospitals, clíniques i establiments sanitaris (H, C i ES) <= 100 llits |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| H, C i ES > 100 llits  |                          | II.1 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| CAP i Hospitals de dia <= 750 m2                                       |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| CAP i Hospitals de dia > 750 m2  |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Centres geriàtrics <= 50 places  |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Centres geriàtrics > 50 places   |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Altres   |                          | II.2 |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Esportiu   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| < 120 m2   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| > 120 m2   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Socio-Cultural   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Cultural   |                          |      |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Associatiu < 120 m2  |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Associatiu > 120 m2  |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Religiós < 120 m2  |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Religiós > 120 m2  |                          |      |                      |   |   | * |   |   |   |   |   |   |   |
| Serveis funeraris sense incineració                                    |                          | III  |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Cementiris   |                          | II.2 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Serveis funeraris amb incineració                                      |                          | II.1 |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

\* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa  
RI: Règim d'intervenció, amb indicació dels annexos corresponents del Decret 143/2003, que modifica el Decret 136/1999.

□ Ús no permès  
■ Ús permès

Nota: La definició de cada situació relativa i la seva grafia es pot consultar a l'annex 1.B2.

**Article 73. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció**

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior, corresponents als annexes II o I, respectivament, segons la LIIAA (veure annex 1.B) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús recreatiu, sanitariassistencial, cultural o religiós, i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior hauran de complir les següents condicions:

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10m.

**Article 74. 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 altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" 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
- Extraccions d'àrids, terres i minerals
- Construccions ramaderes
- Càrrega i descàrrega
- Olores
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través d'una "ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Article 75. 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 o bé la legislació sectorial.

**Article 76. Simultaneïtat d'usos**

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

**Article 77. Millors tècniques disponibles i mesures correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les millors tècniques disponibles (MTD), per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indiqui a la corresponent ordenança reguladora o altra legislació aplicable.

2. Per 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 o altra legislació aplicable, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

**Article 78. Impacte ambiental**

1. Pel planejament urbanístic general i derivat que ha de ser objecte d'avaluació ambiental, el contingut documental que han d'incloure aquestes figures de planejament, així com la tramitació que han de seguir, és regulada per l'article 70 de RLU.

2. Se sotmetran a avaluació d'impacte ambiental:

- a). Els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres i instal·lacions productives relacionats a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999, de 18 de maig, que la desenvolupa.
- b). Determinats projectes i instal·lacions als que fa referència la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- c). Per a la resta de projectes i instal·lacions, la seva aplicació es farà a través del Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, fins a la promulgació de la nova llei d'impacte ambiental que s'està redactant.
- d). Les transformacions de sòl superiors a 100 ha, segons la disposició addicional segona de la Llei estatal 4/89, de 27 de març, de conservació d'espais naturals i flora i fauna silvestre, que impliquin eliminació de la coberta vegetal i suposin un risc potencial per a infraestructures d'interès general.
- e). Les noves carreteres, així com els condicionaments d'antigues vies que suposin canvis de traçat, segons el que estableix la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.
- f). Els circuits permanents no tancats, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que desplega la Llei 9/1995, de 27 de juliol.
- g). Els supòsits establerts als annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, en el cas d'afectar els espais que allà es defineixen.

El Decret 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, preveu l'exempció del tràmit per determinades pistes forestals.

- h). La construcció de línies de tensió superior a 220 kV i una longitud superior a 15km, segons el que estableix a la seva disposició addicional dotzena, la Llei estatal

54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric.

3. Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

- Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi es sotmetrà al tràmit d'avaluació si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

4. Esment a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

5. Finalment cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix sol·licitar informe al Departament de Cultura en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic.

## TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 79. Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art.24 del TRLU es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, no urbanitzable, urbanitzable delimitat i urbanitzable no delimitat, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
3. El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.
4. El sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparà necessàriament mitjançant la tramitació d'un Pla parcial de delimitació.

#### Article 80. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes estan destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupen i funcionament equilibrat de les diferents zones.
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie "O" a escales 1:5.000 i 1:1.000 es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori del Catllar com a:

Sistema de comunicacions

Sistema d'espais oberts

Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

#### Article 81. Les zones

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

Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant:

En sòl urbà: nucli antic, clau 1; eixample nucli antic, clau 2; eixample illa oberta, clau 4; cases aïllades, clau 5; indústria, clau 7; guarda i dipòsit de caravanes i remolcs, clau 15.

En sòl no urbanitzable: rural, clau 20; agrícola de valor, clau 21; forestal de valor, clau 22; interès ecològic i paisatgístic, clau 24; golf, clau 26.

En sòl urbanitzable delimitat: desenvolupament residencial, clau 30; desenvolupament industrial, clau 31.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 82. Definició dels sistemes i tipus

1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 del TRLU.
2. 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 el TRLU.
3. Els sòls destinats a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen de la forma següent:

#### Sistema de comunicacions

- Sistema viari (clau XV)
- Sistema ferroviari (clau FV)

#### Sistema d'espais oberts

- Sistema de zones verdes (clau VP)
- Sistema hidrogràfic (clau HI)
- Sistema de protecció de sistemes (clau PS)

#### Sistema d'equipaments comunitaris

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau EQ)
- Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau TA)

#### Sistema general penitenciari

#### Article 83. Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalat pel POUM.
2. En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

#### Article 84. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal afecta com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

## SECCIÓ 2. COMUNICACIONS

### Article 85. Disposicions generals

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas del Catllar, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari (clau XV) i sistema ferroviari (clau FV).

### Article 86. Sistema viari, clau XV

1. El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

XV1. Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.

XV2. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

XV3. Xarxa complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins agrícoles del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial corresponent.

XV4. Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació es grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

4. El volum limitat entre dues alineacions d'un carrer només podrà ser envaït pels cossos volats existents a més de 2m d'alçada sobre la rasant o bé pels projectats d'acord amb les condicions d'aquestes normes. La resta de cossos volats o bé els passos entre dues alineacions resten expressament prohibits i, els existents, poden ser expropiats.

5. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.

6. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

7. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi del Catllar. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

8. La vialitat definida en el "Pla especial urbanístic de vialitat per a l'ampliació i millora del camí vell de Tarragona al Mas de Rafael, entre la carretera TP-2031 i el Coll de Jou. Termes municipals de Tarragona i El Catllar (Tarragonès)" té la consideració de xarxa viària bàsica. Les normes del PEU complementen les determinacions de les presents, a les que queden incorporades.

**Article 87. Xarxa bàsica territorial**

1. Les vies segregades i carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa bàsica territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció consistent en:

- La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.
- La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova. Respecte de l'aresta exterior de l'esplanació, la línia estarà com a mínim a 50m per a les autopistes i a 25m per a les carreteres.

2. Pel que fa al règim d'ús i de protecció de la xarxa viària, seran d'aplicació la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i el Reglament general de carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre, per a les carreteres de la Generalitat i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, i el Reglamento General de Carreteras, de 2 de setembre de 2004, per a les carreteres de l'Estat. En concret per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

**Article 88. Camins rurals**

Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 10 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 8 metres en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí. Dins aquesta banda de protecció no està permès cap tipus d'obra o de construcció que no estigui directament relacionada amb el condicionament o manteniment del camí, excepte les tanques definides en l'article 121.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura general del territori (O.1) els camins rurals 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 o qualsevol altra contingència d'interès general, en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

No podran obrir-se nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els Plans especials que el desenvolupin. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural.

En els camins es realitzarà una senyalització direccional i informativa dels itineraris de lleure o d'interès ambiental o paisatgístic.

**Article 89. Trams urbans i travesseres**

D'acord amb la Llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres, té la consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues terceres parts de la seva longitud i que tingui un entramat de carrers almenys en un costat.

En aquests trams, el règim d'autoritacions seguirà les disposicions establertes a l'article 37 de la Llei 7/1993.

**Article 90. Sistema ferroviari, clau FV**

1. Formen el sistema ferroviari els terrenys inclosos en la zona de domini públic ferroviari, que són els ocupats per la línia ferroviària i una franja de terreny de vuit metres a cada costat de l'aresta exterior de l'explanació. En els plànols d'ordenació s'indica amb la clau FV.
2. La zona de protecció del sistema ferroviari és una franja de terreny a cada costat de la línia delimitada interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies situades a setanta metres de les arestes exteriors de l'explanació. En els plànols d'ordenació s'indica amb la clau PS.
3. La línia límit d'edificació, en sòl no urbanitzable, se situa a cinquanta metres de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.
4. Les limitacions a la propietat, en cada una de les zones anteriors, es regula a la llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari i al Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari. L'execució de qualsevol obra o instal·lació, de la naturalesa que sigui, a l'interior d'aquestes zones, així com el desenvolupament del planejament derivat que les afecti, requeriran la prèvia autorització de l'ADIF.

**SECCIÓ 3. ESPAIS OBERTS****Article 91. Disposicions generals**

Es consideren sistemes d'espais lliures o oberts els següents: el sistema de zones verdes (clau VP), l'hidrogràfic (HI) i el de protecció de sistemes (PS).

S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs lineals al llarg de les infraestructures i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

**Article 92. Sistema de zona verda, clau VP**

Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic del Catllar, situat en sòl urbà o urbanitzable existent o de nova creació.

Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i per tant el seu pendent mitjà serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau VP. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 95 del TRLU.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl). Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal, però no portes.

En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part del Tarragonès, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

#### **Article 93. Sistema hidrogràfic, clau HI**

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic del Catllar les infraestructures hidràuliques – el riu Gaià i el seu pantà, els torrents, canals, sèquies i les basses associades que estructuraven el paisatge, el conjunt de fonts naturals i les diverses capes freàtiques del subsòl.
2. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50m. 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.
3. 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 (ACA). Caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA.
4. Pel que fa a la línia d'afecció, sempre i quan no vingui grafiada als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació hidràulica i l'article 6 del RLU.

El domini privat de les lleres no autoritza per fer en elles labors ni construir obres que puguin fer variar el curs natural de les aigües o alterar la seva qualitat en perjudici de l'interès públic o de tercers, o la destrucció de la qual per la força de les avingudes pugui ocasionar danys a persones o coses.

Els marges de les lleres públiques estan subjectes, d'acord amb el RDPH, en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic, i una zona de policia de 100m d'amplada, que té la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents.

Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en la zona de servitud requerirà autorització de l'ACA. A la zona de policia resten sotmesos al disposat al RDPH les següents activitats i usos del sòl: alteracions substancials del relleu natural del terreny; les extraccions d'àrids; qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o què pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització de l'ACA, i s'estarà al previst als articles 52 al 54, 78 i 79 del RDPH.

5. En sòl urbà, cap finca pot abocar les aigües pluvials a espais públics ni privats veïns.
6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant i l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 94. Sistema de protecció de sistemes, clau PS**

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació; es grafien als plànols d'ordenació.
2. La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura. i/o estar disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals de llarg recorregut
3. Son espais lliures permanents i no edificables. Només quan no hi ha cap altre

emplaçament alternatiu, s'hi pot autoritzar la instal·lació d'elements que estiguin directament relacionats amb la seva funció.

**Article 95. Protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona.**

1.- La protecció d'aquesta infraestructura es realitzarà d'acord amb les normes urbanístiques de la revisió del Pla especial de protecció aprovades definitivament per resolució del conseller de 01/12/2006 i publicades al DOGC núm. 4818 del 9 de febrer de 2007.

2.- En sòl no urbanitzable, es defineix una franja de protecció de 5 metres a cada costat de la canonada, on no es permeten edificacions de cap tipus. Per als moviments de terres i obres en el subsòl s'haurà de sol·licitar permís al Consorci d'Aigües de Tarragona previ a la llicència municipal.

**Article 96. Protecció de la infraestructura de la Mina de l'Arquebisbe.**

1.- La protecció d'aquesta infraestructura es realitzarà d'acord amb les normes urbanístiques del Pla especial d'infraestructures de la Mina aprovat per acords de dates 21/09/1994 i 01/07/1998, amb acords de publicació de dates 04/11/1994 i 28/09/1998 respectivament (DOGC 10/10/2007).

2.- La protecció primària de la mina es concreta, en sòl no urbanitzable, en una franja de 10m a cada costat de la mina, on està prohibida qualsevol edificació, incloses basses i piscines, i també les plantacions de plantes i arbustos.

3.- La protecció secundària es concreta en una faixa de 30 metres a cada costat de l'eix de la mina. En aquesta faixa no es permet:

- arbrat convencional a una distància inferior a 16 metres de l'eix de la mina.
- plantació de figueres i similars.
- abocament, enterrament, emmagatzematge o manipulació de productes o elements tòxics, químics o bé orgànics; això inclou la instal·lació de fosses sèptiques o pous cecs.
- corrals de bestiar
- nous pous de captació d'aigua.

**Article 97. Reserva viària per a noves carreteres.**

1.- Als plànols es grafia una franja de 250 m d'amplada, centrada en la via del tren d'alta velocitat, de la que s'exclou el domini públic ferroviari, per permetre la implantació de la carretera entre Perafort i Altafulla, mentre no es disposi de l'estudi informatiu.

2.- Als plànols es grafia una franja de 100 m d'amplada, centrada en l'eix de la nova carretera d'accés a l'estació del Camp de Tarragona des de la TP-2031 definida en l'estudi informatiu.

3.- Les franges anteriors es qualifiquen de reserva viària i en el seu interior no s'hi admet cap construcció ni moviment de terres. En els edificis i instal·lacions existents no s'hi autoritzen obres de consolidació que signifiquin augment de volum. Només s'hi admeten les obres de reconstrucció i millora que, en tot cas, no comportaran increment del valor d'expropiació.

4.- Un cop es vagi definint el traçat de les carreteres, mitjançant els estudis i projectes corresponents i fins i tot la seva construcció, els terrenys que no siguin necessaris obtindran automàticament la mateixa qualificació urbanística que els confrontants.

## SECCIÓ 4. EQUIPAMENTS

### Article 98. Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau EQ, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau TA.

El Pla proposa una relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais lliures amb l'objectiu de donar continuïtat a l'espai públic.

### Article 99. Sistema d'equipaments, clau EQ

1. Formen el Sistema d'equipaments els sòls destinats a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:

EQ.1 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

EQ.2 Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

EQ.3 Administratiu i Proveïment: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, mercats municipals...

EQ.4 Sanitariassistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.

EQ.5 Sociocultural i Religios: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.

EQ.6 Cementiri.

Els terrenys reservats per equipaments de nova creació sense ús assignat s'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau EQ7.

2. Els equipaments existents classificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl es requerirà l'elaboració d'un Pla especial de la unitat de zona de que es tracti. L'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

En cas de denegació de la sol·licitud de canvi que doni lloc al tancament del servei, l'administració actuant iniciarà el tràmit d'expropiació dels solars i les instal·lacions en el termini de dos anys.

3. El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

L'edificabilitat bruta establerta en aquest POUM en els diferents àmbits de desenvolupament no inclou la que correspon als equipaments públics. Si no està establerta en el planejament derivat, l'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| EQ.1 Esportiu:                   | 0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| EQ.2 Docent:                     | 0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| EQ.3 Administratiu i Proveïment: | 1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| EQ.4 Sanitari-assistencial:      | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| EQ.5 Sociocultural i Religios:   | 1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| EQ.6 Cementiri:                  | 0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, s'admetrà que puguin ser gestionats per empreses privades quan s'acompleixin les condicions següents:

- Que les entitats gestores no tinguin ànim de lucre.
- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- Que en els terrenys en qüestió, no hi hagi interès d'emprendre una actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

4. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. S'admet també l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament sempre que el sostre destinat a residència no sobrepassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 150m<sup>2</sup>.

5. 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 municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

#### **Article 100. Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau TA**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis:

TA1, d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores, ...

TA2, centrals generadores, estacions transformadores, xarxes d'energia elèctrica, de gas, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic, ...

TA3, d'aigües residuals, pluvials, depuradores, plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, i altres potencials serveis de caràcter ambiental, ...

TA4, de comunicacions i de telefonia, georeferenciació, ...

També s'hi inclouen tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

2. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.

3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic ambiental que contenen. S'evitarà la formació de superfícies de contrast amb

l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i es disminuirà l'impacte visual produït des de la xarxa viària, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

5. 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 el procediment de l'article 48 del TRLU, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental

Les servituds generades per les instal·lacions es grafien en el plànol d'estructura general i en el corresponent plànol d'ordenació.

La servitud de les línies elèctriques aèries s'ha fixat orientativament a 12m a banda i banda en les línies de mitja tensió ( $1\text{kv} < x < 66\text{kv}$ ) i a 25m a banda i banda per les línies d'alta tensió ( $>66\text{kv}$ ); tanmateix en cas de requerir-se un major detall s'imposaran les servituds calculades segons l'article 162 del Real Decret 1955/2000, de 1 de desembre.

Les figures de planejament derivat preveuran el soterrament de les línies de baixa i mitja tensió. Per les línies d'alta o molt alta tensió que no se soterrin, les bandes de servitud definides en el punt anterior s'inclouran en el sistema de zones verdes però no computaran als efectes del compliment de les superfícies mínimes i seran urbanitzades a càrrec del sector o polígon de que es tracti.

6. En sòl urbà, les noves xarxes a implantar seran subterrànies. Al nucli poblacional, si es produeixen modificacions a les xarxes aèries d'electricitat o de telefonia, les línies modificades s'engraparan a les façanes quan no es puguin soterrar.

7. Les bandes de protecció del gasoducte o etiloducte seran de 5 m a cada banda de la conducció o conduccions. Aquest espai serà inedificable, sens perjudici d'altres servituds i limitacions que puguin correspondre a aquestes canalitzacions.

#### **Article 101. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau HD**

1. Es qualifica com d'habitatge dotacional públic el sòl que es destina a cobrir necessitats temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, segons l'article 34.3 del TRLU.

2. Els sòls adscrits al sistema d'habitatges dotacionals seran de titularitat pública, sens perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.

3. No es determinen en aquest POUM reserves de sòl destinats específicament a habitatges dotacionals públics, sense perjudici que futures modificacions puntuals del planejament puguin determinar aquest règim.

4. En el cas que en el futur el planejament determini aquest règim, les condicions d'edificació en la clau HD s'ajustaran al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació, d'acord amb els paràmetres generals de l'edificació i a les condicions de regulació zonal on s'emplaci, a excepció de la densitat màxima d'habitatges, que atindrà a la seva tipologia específica.

5. L'ús principal serà el d'habitatge. A les plantes baixes s'admeten com a complementaris els usos comercial i d'equipament públic.

6. Els habitatges en sòls de clau HD es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

**Article 101.bis. Sistema general penitenciari**

1. Es qualifica com a Sistema general penitenciari els terrenys inclosos al Pla especial urbanístic per a la creació d'un nou centre penitenciari al Mas d'Enric. Municipi del Catllar, i el Pla especial urbanístic de vialitat per a l'ampliació i millora del camí vell de Tarragona al Mas de Rafael, entre la ctra. TP-2031 i el Coll de Jou. Termes municipals de Tarragona i el Catllar (Tarragonès), aprovats definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 7 de febrer de 2007.

2. Les determinacions específiques del sistema general penitenciari venen establertes en la normativa dels Plans especials urbanístics esmentats i que queden incorporades en el present POUM.

### CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

#### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 102. Definició i tipus

1. Aquest POUM delimita com a sòl urbà (SU) aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les zones següents:

- Zona de nucli antic, ..... clau 1
- Zona d'eixample del nucli antic, ..... clau 2
- Zona ordenació en illa oberta, ..... clau 4
- Zona cases unifamiliars aïllades, ..... clau 5
- Zona d'indústria, ..... clau 7
- Zona de guarda i dipòsit de caravanes i remolcs, .... clau 15

3. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per l'aprovació del planejament derivat o bé que, essent urbans, hagin estat objecte de planejament derivat, no queden deslliurats del compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procés ordenat pel planejament derivat i les figures de gestió previstes, en allò que no s'oposin al POUM.

##### Article 103. Determinació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà consolidat (SUC) i no consolidat (SNC), zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

3. Pel desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat bruta, densitat, cessions, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Polígons d'actuació urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

5. Els plans de millora urbana i els projectes d'urbanització hauran d'incorporar les mesures addicionals de sostenibilitat definides a l'art. 146 en la mesura que ho permeti la naturalesa de l'instrument de què es tracti.

##### Article 104. Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la legislació vigent.

## SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ

### Article 105. Zona de nucli antic, clau 1

#### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a l'ordenació històrica en illes tancades amb edificació entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot amb l'objectiu de potenciar el nucli, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes tradicionals, en funció de que formin part del nucli originari de la població, o bé formant part dels creixements històrics.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

- *Front mínim*: 5,5m
- *Superfície mínima*: 100m<sup>2</sup>

Les parcel·les amb façana o superfície mínima inferior a la fixada, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, també seran edificables.

És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar.

S'admet l'agrupació de finques només en el cas que les dimensions siguin inferiors a les mínimes, que no es tracti de béns catalogats i que l'agrupació no representi perjudici en la qualitat i composició arquitectònica del paisatge urbà. Si l'agrupació superés els 11m de façana, l'exterior haurà de mantenir aproximadament la modulació vertical de la parcel·lació original i s'haurà de compondre com si es tractés de tants edificis independents com parcel·les originals.

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: edificació alineada a vial
- *Densitat màxima d'habitatges*: 1hab/85m<sup>2</sup>st. En els immobles catalogats s'admet la divisió horitzontal sempre que no representi perjudici en la qualitat i composició arquitectònica del paisatge urbà original.
- *Edificabilitat màxima*: l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la,...
- *Fondària edificable*: Per les plantes pis, la grafiada en els plànols d'ordenació amb un màxim de 15m. Per les plantes baixes, la totalitat de la part del solar inclosa en el sòl urbà.

La fondària edificable quedarà limitada, si escau, d'acord amb les normes generals que regulen l'edificació alineada a vial.

- *Alçada reguladora i nombre de plantes*: L'alçada mínima es fixa en 6m, corresponent a dues plantes (PB+1PP). L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50m, corresponent a PB+2PP. En el cas que les dues edificacions confrontants amb la projectada superin l'alçada màxima, la nova edificació podrà assolir la mateixa alçada de la més baixa de les dues, llevat que l'escreix d'alçada hagi estat objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer.

- *Alçada de les plantes*: L'alçada lliure mínima de les plantes serà de 2,50 m i els seus nivells s'hauran d'adequar als dels edificis més propers.

- *Coberta*: Pendent màx. 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula aràbiga de color natural.

- *Sotacoberta habitable*: Formant part de l'habitatge en el cas que l'habitatge sigui

unifamiliar.

- *Elements sortints*: Vol del ràfec de 45cm com a màxim.

- *Cossos sortints*: Només s'admeten si són totalment oberts i en carrers d'amplada superior a 4m.

La longitud i volada dels cossos sortints de les plantes terceres i superiors no serà més gran que la de les plantes segones. La volada serà la tradicional al tram de carrer, amb un màxim de 45cm.

La llosana dels balcons tindrà un gruix màxim de 18cm, estarà centrada amb la balconera, no superarà l'amplada de la balconera en més d'un metre i se separarà més de 0,50m de qualsevol altra llosana.

Només es permeten llosanes corregudes quan la distància entre balconeres sigui inferior a 1,50m.

- *Reculades d'edificació*. No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència, s'han incorporat a la fesomia del nucli.

- *Ocupació planta soterrani*: La profunditat edificable en planta baixa.

- *Espai interior d'illa*: L'espai lliure d'edificació es mantindrà preferentment enjardinat.

- *La superfície útil mínima de les edificacions plurifamiliars regulada a l'art. 51* podrà ser excepcionalment reduïda fins a 50m<sup>2</sup> quan sigui imprescindible per a obtenir un habitatge per planta.

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

- *Composició de façanes*: S'ha de mantenir l'harmonia de composició i estètica amb les edificacions veïnes. Predomini del caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà i el respecte a les proporcions i als ritmes de buits i plens.

- *Acabats de façana*: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del nucli, que no pot perdre els seus valors tradicionals. Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades o arrebossades i pintades ressaltant els elements de pedra que siguin preexistents.

Es permet l'aplatat amb pedra del país sempre que sigui en una superfície continua limitada per les dues mitgeres i la rasant de la vorera. Estan prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lics. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Els vidres de portes, finestres i balcons no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

- *Color de façana*: Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat o bé estucades amb tonalitats terroses d'acord amb la carta cromàtica, llevat de les d'aplatat de pedra. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

- *Mitgeres*: Les mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals.

- *Proporcions de les obertures*: Les obertures de planta baixa respectaran els portals antics de pedra. Les portalades de la planta baixa no superaran els 3,00 m d'amplada, llevat que es demostrï la impossibilitat física del pas d'un vehicle turisme. Entre dos forats consecutius de la planta baixa hi haurà un massís mínim de 0,45m.

La suma de les superfícies de les obertures de la façana principal no podrà ser superior al 30% de la superfície total de la façana. La relació alçada/amplada serà com a mínim igual a 2 a les balconeres i igual a 1 a les finestres. S'exceptuen d'aquesta norma les obertures de l'última planta –sempre que sigui com a mínim la tercera- que podrà tenir una

composició més lliure. La fusteria de la façana, en totes les plantes, no podrà estar reculada més de 30cm respecte del pla de la façana.

S'evitaran els arcs i formes arrodonides si no són preexistents.

- *Fusteria i serralleria*: No s'admeten materials sintètics tipus PVC, aluminis de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials d'aparença aliena a les característiques tradicionals del nucli històric.

Els tancaments nous o bé que se substitueixin han de ser de doble full practicables.

Tota la fusteria exterior dels edificis i les persianes seran de fusta, ferro o alumini; tots aquests elements de fusteria s'hauran d'ajustar als colors admesos a la carta cromàtica o bé, en el seu defecte, hauran de ser de tonalitat fosca. En el cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base amb tonalitats fosques.

Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes sols podran ser de ferro amb barrots o brèndoles, preferentment verticals, rodons, quadrats o en espiral, de secció menor de 2cm de diàmetre i no podran sobresortir del pla del balcó.

- *Elements de coberta*: Les alçades de les xemeneies no superaran el carener en més de 1,30m.

- *Canaleres i baixants*: Les canaleres i els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

- *Elements singulars*: Els projectes d'obres hauran de mantenir, justificar i descriure el tractament dels elements d'interès arquitectònic, arqueològic o històric, com ara llosanes, arcs, voltes, ampits de finestres, llindes, emmarcats, pous i brocals, de qualsevol material, encara que no estiguin catalogats. Aquests elements es respectaran i per la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius. No s'autoritzen els buixardats ni les neteges amb sorra o aigua a pressió. Els morters a emprar en la reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc. seran només de calç. No s'autoritzen per restauració ciments pòrtland o altres que siguin agressius als materials petris originals.

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.

- *Usos compatibles*: Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009); sociocultural; restauració; docent; hotelier; oficina; esportiu; sanitari; i taller, només en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Dotació mínima d'aparcament*: D'acord amb l'annex 2

### **Article 106. Zona d'eixample del nucli antic, clau 2**

#### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena l'edificació de l'eixample del nucli antic, que correspon a ordenació tradicional entre mitgeres alineada a vial. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació. Tot, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

- *Front mínim*: 7m.
- *Superfície mínima*: 120m<sup>2</sup>

Les parcel·les amb façana o superfície mínima inferior a la fixada, registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, també seran edificables.

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: Edificació alineada a vial.
- *Densitat màxima d'habitatges*: 1hab/85m<sup>2</sup>st. La superfície útil mínima de les edificacions plurifamiliars regulada a l'art.51 podrà ser excepcionalment reduïda fins a 50m<sup>2</sup> quan sigui imprescindible per a obtenir un habitatge per planta.
- *Edificabilitat màxima*: l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure parcel·la,...
- *Fondària edificable*: Per les plantes pis, la grafiada en els plànols d'ordenació amb un màxim de 15m. Per les plantes baixes, la totalitat de la part del solar de la mateixa qualificació inclosa en el sòl urbà.

La fondària edificable quedarà limitada, si escau, d'acord amb les normes generals que regulen l'edificació alineada a vial.

- *Alçada reguladora i nombre de plantes*: L'alçada mínima es fixa en 6m, corresponent a dues plantes. L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50m, corresponent a PB+2PP. No obstant, en aquells trams de carrer entre dues travessies consecutives de la mateixa mà en que més del 50% dels immobles assoleixin una alçada superior, es permetrà una altura igual a la mitja aritmètica d'aquestes edificacions de més de 9,50m, encara que això signifiqui una planta més. En el cas que les dues edificacions confrontants amb la projectada superin l'alçada i el número de plantes màxims, la nova edificació podrà assolir la mateixa alçada i número de plantes de la més baixa de les dues.

Les edificacions de l'Avinguda de Catalunya entre el carrer Elionor de Pallars i les escoles velles, limitaran la seva alçada, en tota la profunditat, a la que correspongui a l'Avinguda de Catalunya, i no a la del camí o carrer paral·lel que discorre per darrere.

- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer.
- *Coberta*: Pendent màx. 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula aràbiga color natural.
- *Sotacoberta habitable*: Formant part de l'habitatge en el cas que sigui unifamiliar.
- *Ocupació planta soterrani*: La totalitat de la parcel·la.
- *Elements sortints*: Vol del ràfec igual al dels cossos sortints.
- *Cossos sortints*: Només s'admeten si són totalment oberts i en carrers d'amplada superior a 6m.
- *Reculades d'edificació*: Només són admissibles en el cas de conservar les alineacions viàries preexistents. És obligatòria una reculada en planta baixa de 3,50m en tota la longitud de la façana a la plaça de l'illa de la Cooperativa.
- *Espai interior d'illa*: L'espai lliure d'edificació es mantindrà preferentment enjardinat.

## 3A. CONDICIONS ESPECIALS DE L'EDIFICACIÓ PELS SOLARS DE L'AV. CATALUNYA 46 I 48.

- La situació exacta de totes les plantes de les edificacions està fixada i acotada al plànol O.3 O.

- L'espai deixat en el front de carrer amb motiu de la reculada de les edificacions serà urbanitzat pels propietaris del sòl i cedit a l'Ajuntament.
- La resta de solar no ocupat per les edificacions, en sòl urbà, tindrà la consideració de verd privat.
- El nivell de la Planta baixa dels nous edificis serà la del terreny existent a la topografia del POUM i per damunt de l'alçada reguladora no hi pot aparèixer cap cos a part de la coberta que serà obligatòriament a dues aigües, de teula i amb pendent màxima del 30%.

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

- *Composició de façanes*: Cal mantenir l'harmonia de composició i l'estètica amb les edificacions veïnes. Predomini del caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
- *Acabats de façana*: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del nucli.
- *Color de façana*: Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
- *Proporcions de les obertures*: Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,25m., tot dominant en qualsevol cas els plens sobre els buits.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- *Usos compatibles*: Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009); sociocultural; restauració; docent; hotelier; oficina; sanitari; i taller, només en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

En edificacions plurifamiliars, la planta baixa no podrà destinar-se a l'ús d'habitatge.

- *Dotació mínima d'aparcament*: D'acord amb l'annex 3.

#### **Article 107. Zona d'ordenació en illa oberta, clau 4**

##### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, amb predomini de les formes volumètriques compactes longitudinals.

##### 2. SUBZONES:

El POUM distingeix les subzones següents:

- Clau 4a. Subzona de blocs plurifamiliars lineals.
- Clau 4b. Subzona de cases unifamiliars en filera.
- Clau 4c. Subzona de blocs aïllats.

#### **Article 108. Subzona de blocs plurifamiliars lineals, clau 4a**

##### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta subzona correspon al creixement que de forma compacta es desenvolupa a partir del nucli antic, a la vora del riu (antic eixample intensiu).

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

- *Superfície mínima*: 400m<sup>2</sup>

- *Front mínim*: 8m.

- *Fondària mínima*: 25m.

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: Edificació alineada a vial.

- *Densitat màxima*: 1hab/100m<sup>2</sup>st.

- *Separació entre edificacions*: La definida als plànols d'ordenació.

- *Edificabilitat màxima*: l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure parcel·la,...

- *Fondària edificable*: La definida als plànols d'ordenació amb un màxim de 21,50m per a totes les plantes.

- *Alçada reguladora i nombre de plantes*: Els plànols d'ordenació grafien el nombre màxim de plantes en referència al vial, tant per a les edificacions existents com per a les noves construccions. A les noves construccions o ampliació de les existents, les alçades reguladores màximes corresponents a planta baixa i tres plantes pis no superaran els 12,75m; i per a planta baixa i dues plantes pis el màxim admès és de 9,75m.

- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer.

- *Coberta*: Pendent màx. 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula aràbiga de color natural.

- *Sotacoberta habitable*: No s'admet.

- *Elements sortints*: Vol del ràfec igual als cossos sortints.

- *Cossos sortints*: Només s'admeten si són oberts.

- *Reculades d'edificació*: No s'autoritzen.

- *Espai interior d'illa*: L'espai lliure d'edificació es mantindrà enjardinat.

### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

- *Acabats de façana*: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter de la zona. Totes les façanes exteriors i interiors aniran amb acabats de qualitat o arrebossades i pintades de forma que no distorsionin el conjunt del nucli. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta.

### 5. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Habitatge plurifamiliar.

- *Usos compatibles*: Residencial i hotel·ler, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009), sociocultural i religiós. Docent, sanitariassistencial, recreatiu, magatzem i taller només en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Dotació mínima d'aparcament*: D'acord amb l'annex 3.

**Article 109. Subzona de cases en filera, clau 4b****1. DEFINICIÓ:**

Aquesta subzona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge unifamiliar, amb predomini de les formes volumètriques compactes, formades per construccions on predomina la seva longitud, situades al carrer Pau Casals i la seva prolongació fins al carrer de França en el polígon 37 (antic eixample semi-intensiu)

**2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ:**

- *Superfície mínima:* 500m<sup>2</sup>
- *Front mínim:* 20m.
- *Fondària mínima:* 20m.

**3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

- *Tipus d'ordenació:* Edificació alineada a vial.
- *Densitat màxima d'habitatges:* un habitatge cada 6m de façana.
- *Edificabilitat màxima:* L'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la...
- *Fondària edificable:* A les plantes sobre la rasant del carrer, 11m a partir d'una distància de 4m de l'alineació del carrer. A les plantes sota rasant, aquesta faixa de 4m paral·lela al carrer s'utilitzarà com a pas comunitari d'accés als aparcaments.
- *Separació entre edificacions:* La definida als plànols d'ordenació. A la cota del carrer, aquests espais tindran la consideració de vial públic encara que per sota s'hi desenvolupin activitats privades.
- *Alçada reguladora i nombre de plantes:* 7m (2 plantes)
- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:* D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits al carrer.
- *Coberta:* Pendent màxima 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula aràbiga de color natural.
- *Sotacoberta habitable:* Formant part de l'habitatge inferior.
- *Elements sortints:* Vol màxim del ràfec de 90cm.
- *Cossos sortints:* Només s'admeten si són oberts.
- *Espai interior d'illa:* L'espai lliure d'edificació es mantindrà enjardinat. Pel que fa a l'adaptació topogràfica del terreny, s'estarà al que es disposa en la regulació sobre l'edificació aïllada.
- *Tanques:* A l'espai públic, en la seva part opaca, d'una alçada màxima d'1m des de la rasant de la vorera; per sobre d'aquesta alçada es permeten tancaments vegetals o calats fins a una alçada addicional de 0,80m.

Per les tanques entre parcel·les veïnes, s'estarà al que es disposa en la regulació sobre l'edificació aïllada.

**4. CONDICIÓ ESPECIAL PER A LES CASES EXTREMES:**

Els espais sotacoberta habitables de les cases extremes d'una fila, si es projecten, no caldrà que se situïn dintre del gàlib de la coberta si es justifica que, d'aquesta forma, es millora la composició del conjunt i de la cantonada. No obstant, no es podrà superar el volum de l'espai sotacoberta que correspondria a una casa en posició no extrema.

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Habitatge unifamiliar.

- *Usos compatibles*: Residencial i hotel·ler, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009) oficines, sociocultural i religiós, docent, sanitariassistencial, recreatiu, magatzem i taller només en planta baixa.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessària la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Dotació mínima d'aparcament*: Comunitari, a raó d'una plaça per habitatge.

### **Article 110. Subzona de blocs aïllats, clau 4c**

#### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar, amb formes volumètriques compactes, formades per construccions on predomina la seva longitud.

#### 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ:

- *Superfície mínima*: 1000m<sup>2</sup>

- *Front mínim*: 26m.

- *Fondària mínima*: 26m.

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: Edificació aïllada.

- *Densitat màxima d'habitatges*: 1hab/100m<sup>2</sup>st. La superfície útil mínima de cada habitatge serà de 60m<sup>2</sup>. S'admet que aquesta superfície sigui el promig de les superfícies útils de tots els habitatges d'una mateixa promoció.

- *Edificabilitat màxima*: 1,15m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

- *Ocupació màxima*: 40%.

- *Alçada reguladora màxima*: 10,00m. Al c/ de França 50, l'altura actual. - *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.

- *Nombre màxim de plantes*: PB+2PP per a altures de 9,50m i PB+PP per a altures de 8,00m. És obligatòria la construcció d'una planta soterrani destinada a aparcament. A la planta baixa o soterrani s'haurà de preveure un traster comunitari de 10m<sup>2</sup> de superfície mínima per cada escala de veïns.

- *Coberta*: A quatre aigües amb teula de color natural. Es deixarà amb coberta de teula una faixa perimetral d'una profunditat mínima de 3m (incloent el vol del ràfec o barbacana).

- *Cossos sortints*: Permesos a les plantes altes. Als efectes de determinar les volades, les distàncies entre blocs s'assimilaran a l'amplada de carrers virtuals.

- *Separacions mínimes*: 10m a carrer i entre edificacions; 5m a laterals i a fons de parcel·la. Al c/de França 50, les distàncies actuals.

- *Dimensions dels blocs*: Les dimensions mínimes seran de 24x15m i les màximes de 50x16m. La superfície de la planta baixa es mantindrà com a mínima a les plantes superiors. Els sostres de cada edificació es mantindran en un mateix pla horitzontal per trams de 24m de longitud mínima.

- *Construccions auxiliars*: No s'admeten altres edificacions que les piscines comunitàries i els aljubs. Els aljubs seran obligatoris per recollir les aigües pluvials de la coberta i es

dimensionaran a raó de 0,2m<sup>3</sup> per cada metre quadrat de coberta; seran dipòsits estancs amb els mecanismes adequats per a regar el jardí comunitari.

- *Tanques*: D'acord amb la regulació de l'edificació aïllada, però les tanques a veïns no podran ser opaques.

- *Espai lliure de parcel·la*: La superfície lliure d'edificació tindrà la consideració de verd privat.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Habitatge plurifamiliar, excepte a l'illa situada a la carretera de Tarragona, entre el carrer de les Escoles noves i el camí del Castell, i també a l'illa situada entre el sector 40 i el riu Gaià, on es defineixen dos usos principals: comercial i hotelier.

- *Usos compatibles amb l'ús d'habitatge plurifamiliar*: Residencial i hotelier, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009) oficines, sociocultural i religiós, docent, sanitariassistencial, recreatiu, magatzem i taller només en planta baixa.

Un 25% com a mínim de la superfície útil de totes les plantes baixes es destinarà obligatòriament a algun o alguns dels usos compatibles. Aquest percentatge podrà acumular-se en una o en diverses edificacions d'una mateixa promoció.

Per a cada edificació, l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre.

Per modificar els percentatges anteriors serà necessària l'aprovació d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Usos compatibles amb els usos comercial i hotelier*: Oficines, sociocultural i religiós, docent, sanitariassistencial i recreatiu, amb un màxim del 25%. També s'admet un habitatge de 100m<sup>2</sup> útils com a màxim, vinculat a l'activitat econòmica.

- *Dotació mínima d'aparcament*: D'acord amb l'annex 3.

#### Article 111. Zona de cases aïllades, clau 5

##### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en forma de ciutat jardí segons diferents densitats.

##### 2. SUBZONES:

S'estableixen les subzones que s'indiquen al quadre següent, amb les condicions de parcel·lació i edificació específiques que s'hi expressen.

| SUBZONES              | CONDICIONS PARCEL·LACIÓ             |                 | CONDICIONS EDIFICACIÓ                                   |                   |                    |                   |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|---|-------------------|--------------------|-------------------|
|                       | Superfície mínima (m <sup>2</sup> ) | Front mínim (m) | Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Ocupació màx. (%) | Separacions (m)    |                   |
|                       |                                     |                 |   |                   | - a l'espai públic | -a resta llandars |
| 1<br>Sant Roc         | 500                                 | 15              | 0,50  | 40                | 4                  | 3,50              |
| 2<br>Santa Tecla      | 750                                 | 15              | 0,30  | 20                | 4                  | 3                 |
| 3<br>Mas de Gerembí   | 500                                 | 15              | 0,30  | 30                | 4                  | 3                 |
| 4<br>Mas Cosme        | 600                                 | 15              | 0,30  | 30                | 5                  | 3                 |
| 5<br>Masieta Salort   | 600                                 | 15              | 0,30  | 30                | 5 <sup>1</sup>     | 3                 |
| 6<br>Res. 5 Estrelles | 400                                 | 11              | 0,35  | 35                | 4 <sup>2</sup>     | 3 <sup>3</sup>    |

| SUBZONES                                   | CONDICIONS PARCEL·LACIÓ                        |                 | CONDICIONS EDIFICACIÓ                                   |                   |   |                |                |
|--|--|-----------------|---|-------------------|---|----------------|----------------|
|  | Superfície mínima (m <sup>2</sup> )            | Front mínim (m) | Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Ocupació màx. (%) | Separacions (m)<br>- a l'espai públic -a resta llandars |                |                |
| 8<br>El Mèdol                              | 700  | 15              | 0,50  | 30                | 4   | 3              |                |
| 9<br>Mas de Caragol                        | 400  | 15              | 0,50  | 40                | 5   | 3              |                |
| 11<br>L'Esplai                             | 600  | 15              | 0,40  | 35                | 4   | 3              |                |
| 14<br>Bonaire                              | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 16<br>Quadra Manous                        | 800  | 15              | 0,30  | 30                | 5   | 3              |                |
| 17 C<br>Manous 1                           | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 18<br>Manous 2                             | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4 <sup>4</sup>  | 3              |                |
| 21<br>Mas de Panxé                         | 800  | 15              | 0,30  | 30                | 5 <sup>5</sup>  | 3              |                |
| 22<br>Pins Manous                          | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 23<br>Mas d'Enric                          | 700  | 15              | 0,30  | 20                | 4   | 3              |                |
| 24<br>Parc de Llevant 1                    | 400  | 15 <sup>6</sup> | 0,4297  | 30 <sup>10</sup>  | 4   | 3              |                |
| 25<br>Pinalbert sud                        | SUPERFÍCIE I FRONT DE LES PARCEL·LES EXISTENTS |                 | 0,30  | 30                | SOSTRE MÀXIM=400m <sup>2</sup>                          |                |                |
| 26<br>Pinalbert                            | 450  | 15              | 0,50  | 30                | 4   | 3              |                |
| 27 <sup>11</sup><br>Cocons Mas de Pastoret | SUPERFÍCIE I FRONT DE LES PARCEL·LES EXISTENTS |                 | 0,30  | 30                | SOSTRE MÀXIM=400m <sup>2</sup>                          |                |                |
| 28<br>Cocons                               | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 29<br>Bonaigua                             | 700  | 17              | 0,30  | 30                | 3 <sup>7</sup>  | 2              |                |
| 30<br>Mas de Balnc                         | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 31<br>La Guinerdera                        | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 32<br>Coll de Tapioles                     | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 33<br>Pins Balnc                           | 700  | 15              | 0,35  | 30                | 4   | 3              |                |
| 35<br>Mas de Vilet                         | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 39<br>L'Eixample                           | 400  | 10              | 0,35  | 40                | 4   | 3              |                |
| 41<br>Crt. de la Riera                     | 400  | 15              | 0,35  | 40                | 4   | 3              |                |
| 43<br>Masia de Boronat                     | 400  | 15              | 0,55  | 45                | 3   | 3              |                |
| 49<br>La Cativera                          | 500  | 15              | 0,30  | 30                | 4   | 3              |                |
| 53<br>La Closa                             | A  | 400             | 12  | 0,54              | 40  | 5              | 3 <sup>9</sup> |
|  | B  | 1200            | 12  | 0,40              | 30  | 5 <sup>8</sup> | 3 <sup>9</sup> |
|  | C  | 1200            | 15  | 0,35              | 30  | 5 <sup>8</sup> | 3 <sup>9</sup> |

1- 15 m de la vora de la calçada de la carretera del Pont d'Armentera.

2- Les edificacions de les parcel·les amb front a la carretera del Pont d'Armentera hauran de complir les dues distàncies mínimes següents: 7m al límit de la parcel·la i 18m a la vora de la calçada.

- 3- Les edificacions en parcel·les amb façana a l'Av. Principal i al carrer d'enllaç amb el Mèdol s'hauran de separar 5m.
- 4- Es respectaran, a més, les distàncies establertes al PERI aprovat
- 5- Es respectaran, a més, les distàncies establertes al PERI aprovat: 20m a carrer a l'illa 29 (antiga carretera de Mas d'Enric).
- 6- 20m en el cas de parcel·les amb agrupació d'habitatges.
- 7- Es respectaran, a més, les distàncies establertes al PP aprovat.
- 8- 18m a la carretera.
- 9- 2m als laterals de la parcel·la.
- 10- 40% en el cas d'edificis d'una sola planta.
- 11- Les parcel·les existents de superfície superior a 2.000m<sup>2</sup> es podran dividir en lots de 2.000m<sup>2</sup> de superfície mínima i 20m de front mínim.

Es reconeix la singularitat de la parcel·la que fa cantonada entre els carrers de França i de les Escoles Noves, on les condicions de parcel·lació i edificació seran les del sector 41 (ctra. de la Riera). En atenció a l'especial situació d'aquesta parcel·la, es permetrà la construcció d'una planta baixa alineada a carrer, amb façana al carrer de França, d'una profunditat de 12 metres, en substitució del volum de terres. En aquesta planta no s'hi permetrà l'ús d'habitatge i la seva superfície computarà als efectes d'edificabilitat màxima.

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: Edificació unifamiliar aïllada.
- *Densitat màxima d'habitatges*: 1 habitatge per parcel·la. (V. art. 68.(64)). Sempre es permet l'aparellament de dues cases amb projecte i edificació conjunta.
- *Alçada reguladora màxima*: 6,50m.
- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.
- *Nombre màxim de plantes*: Planta baixa més una planta pis.
- *Coberta*: Si la coberta és inclinada, només es podrà revestir amb teula aràbiga de color natural.
- *Ocupació planta soterrani*: Com a màxim, la mateixa que la planta baixa. (V. art. 69.1)
- *Construccions auxiliars*: Admeses en les condicions que regulen l'edificació aïllada. (V. art. 67)
- *Tanques*: En les condicions que regulen l'edificació aïllada. (V. art. 69.2)
- *Espai lliure de parcel·la*: En les condicions que regulen l'edificació aïllada. (V. art. 66)

### 4. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: Habitatge unifamiliar. S'admeten els habitatges aparellats amb un projecte únic i execució simultània, d'acord amb l'art. 68.
- *Usos compatibles*: Oficines, serveis, comercial (amb un màxim de 100m<sup>2</sup>), religiosos, cultural, esportiu, sanitariassistencial.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre.

Per modificar els percentatges anteriors serà necessària l'aprovació d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Dotació mínima d'aparcament*: D'acord amb l'annex 3.

### 5. CONDICIÓ ESPECIAL:

Els sectors inclosos a l'article 102.3 d'aquestes normes que no puguin connectar la seva xarxa de sanejament a un col·lector, hauran de depurar les seves aigües residuals i destinar-les, amb l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, a alguna de les finalitats següents:

- infiltració en el terreny.

- regatge de camps de conreu veïns, en conveni amb els seus propietaris.
- reutilització al propi sector, recirculant-les per a regatge de les zones verdes públiques i privades.
- combinació de les solucions anteriors.

#### **Article 112. Zona d'indústria, clau 7**

##### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena l'edificació industrial aïllada.

##### 2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ:

- *Superfície mínima*: 1.000m<sup>2</sup>.
- *Front mínim*: 20m.
- *Fondària mínima*: 25m.

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

- *Tipus d'ordenació*: Edificació aïllada.
- *Edificabilitat màxima*: 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s.
- *Ocupació màxima*: 50%.
- *Alçada reguladora*: 12m fins l'arrancada de les encavallades o de l'últim sostre. El número màxim de plantes és d'una, s'admet l'entresòl.
- *Coberta*: Pendent màxim del 30%. Les cobertes es podran utilitzar, total o parcialment, per instal·lar plaques fotovoltaïques sempre que el conjunt de les plaques formi un pla inclinat continu i paral·lel al de la coberta.
- *Separacions mínimes*: 6m a l'espai públic i 4m a la resta.
- *Construccions auxiliars*: No es permeten.
- *Tanques*: D'acord amb la regulació de l'edificació aïllada.
- *Espai lliure de parcel·la*: Es pot pavimentar però les parcel·les que confronten amb sòl residencial o d'equipaments hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3m confrontant amb els sòls amb aquest ús.

Les cobertes es podran utilitzar, total o parcialment, per instal·lar plaques fotovoltaïques sempre que el conjunt de les plaques formi un pla inclinat continu i paral·lel al de la coberta.

##### 5. CONDICIONS D'ÚS:

- *Ús principal*: magatzems, garatges, tallers, indústries, regulats al capítol IV del títol II.
- *Usos compatibles*: S'admet l'ús comercial i oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.

- *Dotació mínima d'aparcament*: Una plaça cada 20 m<sup>2</sup>st.

#### **Article 113. Zona de guarda i dipòsit de caravanes i remolcs, clau 15**

##### 1. DEFINICIÓ:

Aquesta zona ordena l'activitat de guarda i dipòsit de caravanes i remolcs que es desenvolupa al polígon 45, en funcionament des dels anys noranta, que ha estat objecte d'un conveni urbanístic recollit a l'annex 3.

**2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ:**

Parcel·la única coincident amb el polígon 45 delimitat als plànols d'ordenació. S'haurà d'inscriure la indivisibilitat de la parcel·la al Registre de la Propietat.

**3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

- *Tipus d'ordenació:* edificació aïllada.
- *Edificabilitat màxima:* : 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- *Ocupació màxima:* 8%
- *Alçada reguladora:* 7m fins l'arrancada de les encavallades o de l'últim sostre.
- *Coberta:* Pendent màxim del 30%.
- *Separacions mínimes:* 10m a les partions de parcel·la i entre edificacions.
- *Construccions auxiliars:* No es permeten.
- *Tanques:* D'acord amb la regulació de l'edificació aïllada.
- *Espai lliure de parcel·la:* Només es poden pavimentar els accessos.

**4. CONDICIONS D'ÚS**

- *Ús principal:* Guarda i dipòsit de caravanes i remolcs estirats per turismes, a l'aire lliure o en magatzems.
  - *Usos compatibles:* Oficines, taller i un habitatge associats a l'ús principal.
- L'ús principal en magatzem haurà d'ocupar un mínim del 90% del sostre.
- *Dotació mínima d'aparcament:* No es fixa dotació mínima.

**SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ****Article 114. Pla de millora urbana (PMU) 17a del sector 17**

1. OBJECTIUS: Densificar la zona de Manous per tal de facilitar la implantació de serveis urbanístics a tot el sector 17, obtenir-ne les cessions i possibilitar la creació d'un centre més poblat.

2. ÀMBIT: A llevant del sector 17, al costat del camí de Mas d'Enric.

3. RÈGIM DE SÒL: sòl urbà no consolidat

**4. SUPERFÍCIES:**

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Residencial     | 6.120,93 m <sup>2</sup>  | 32,783%  |
| Vials           | 6.076,14 m <sup>2</sup>  | 32,544%  |
| Espais lliures  | 6.438,57 m <sup>2</sup>  | 34,485%  |
| Serveis tècnics | 35,11 m <sup>2</sup>     | 0,188%   |
| Total polígon   | 18.670,76 m <sup>2</sup> | 100,000% |

Les quantitats referides al sòl privat s'han de considerar un límit màxim

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS: L'ús serà residencial plurifamiliar i el polígon s'ordenarà d'acord amb la clau 4c, blocs aïllats.

- El nombre total màxim d'habitatges és de 42.
- L'índex d'edificabilitat bruta és de 0,275 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dels que 0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es destinarà a usos residencials i 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es destinarà a usos terciaris.
- El nombre màxim de plantes serà de PB+2PP a la clau 4c blocs aïllats prevista, però en

els punts més elevats de cada illa residencial es recomana reduir l'alçada a PB+1PP per tal de facilitar una millor integració de les edificacions a l'entorn pròxim.

- L'ocupació màxima serà del 25% i la separació mínima entre edificis serà de 6 metres.

#### 6. CESSIÓNS:

- Les que s'especifiquen al quadre de superfícies, com a mínim.
- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 21% del sostre total destinades a HPO (9 habitatges) i 12% del sostre total destinat a HPC (5 habitatges).

#### 7. CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat per compensació bàsica.

- El projecte d'urbanització haurà de contemplar el terraplenat de la part més baixa del polígon d'acord amb l'estudi d'inundabilitat del POUM.

### **Article 115. Pla de millora urbana (PMU) 17b del sector 17**

1. OBJECTIUS: Densificar la zona de Manous per tal de facilitar la implantació de serveis urbanístics a tot el sector 17, obtenir-ne les cessions i possibilitar la creació d'un centre més poblat.

2. ÀMBIT: A ponent del sector 17, al costat del camí de Mas d'Enric.

3. RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat

#### 4. SUPERFÍCIES:

|                |                          |          |
|----------------|--------------------------|----------|
| Residencial    | 6.840,48 m <sup>2</sup>  | 31,489%  |
| Vials          | 6.868,64 m <sup>2</sup>  | 31,618%  |
| Espais lliures | 4.067,46 m <sup>2</sup>  | 18,724%  |
| Equipaments    | 3.947,05 m <sup>2</sup>  | 18,169%  |
| Total polígon  | 21.723,64 m <sup>2</sup> | 100,000% |

Les quantitats referides al sòl privat s'han de considerar un límit màxim

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS: L'ús serà residencial unifamiliar i plurifamiliar i el polígon s'ordenarà d'acord amb la clau 4c, blocs aïllats.

El nombre total màxim d'habitatges és de 48.

L'índex d'edificabilitat bruta és de 0,271 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dels que 0,221 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es destinarà a usos residencials i 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es destinarà a usos terciaris.

- El nombre màxim de plantes serà de PB+2PP a la clau 4c blocs aïllats prevista, però en els punts més elevats de cada illa residencial es recomana reduir l'alçada a PB+1PP per tal de facilitar una millor integració de les edificacions a l'entorn pròxim.

- L'ocupació màxima serà del 25% i la separació mínima entre edificis serà de 6 metres.

#### 6. CESSIÓNS:

- Les que s'especifiquen al quadre de superfícies, com a mínim.
- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20,8% del sostre total destinat a HPO (10 habitatges) i 10,4% del sostre total destinat a HPC (5 habitatges).

#### 7. CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat per compensació bàsica.

**Article 116. Pla de millora urbana (PMU) del sector 37**

1. OBJECTIUS: Correspon a un sector ja delimitat a les vigents NS. L'objectiu és el de permetre el desenvolupament del sòl urbà entre l'inici del carrer de França i l'Eixample, possibilitant la prolongació del carrer Pau Casals i un primer recorregut de circumval·lació del nucli antic.

2. ÀMBIT: Delimitat en els plànols d'ordenació.

3. RÈGIM DE SÒL: sòl urbà no consolidat

4. SUPERFÍCIES:

|                |                          |          |
|----------------|--------------------------|----------|
| Residencial    | 5.714,65 m <sup>2</sup>  | 38,80%   |
| Vials          | 3.633,88 m <sup>2</sup>  | 24,67%   |
| Espais lliures | 5.379,96 m <sup>2</sup>  | 36,53%   |
| Total polígon  | 14.728,49 m <sup>2</sup> | 100,000% |

Les quantitats referides al sòl privat s'han de considerar un límit màxim

5.CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US: L'ús serà residencial i s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la subzona 4b de cases en filera, amb un nombre total màxim de 40 habitatges.

L'índex d'edificabilitat brut és de 0,4259 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. CESSIONS:

- Les que s'especifiquen al quadre de superfícies, com a mínim.
- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Reserva d'habitatges de protecció pública: 20% del sostre total destinat a HPO i 10% del sostre total destinat a HPC.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ: Reparcel·lació: modalitat per compensació bàsica.

**Article 117. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat**

1. Als efectes de la gestió urbanística, aquest POUM delimita els 12 polígons d'actuació següents en sòl urbà consolidat, amb els objectius que s'indiquen. Tots ells corresponen a parcel·lacions antigues i consolidades per l'edificació, amb planejament parcial o especial aprovat però que encara no han formalitzat les cessions previstes i/o no han executat la xarxa de sanejament o bé no l'han connectat a depuradora o col·lector.

| Polígon, sector o àmbit | Nom                             | Classificació | Gestió pendent | Objectius   |
|-------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---|
| 1*                      | Sant Roc                        | SUC           | PAU            | Xarxa de sanejament connectada a col·lector o depuradora.   |
| 6*                      | Residencial 5-Estrelles, fase 3 | SUC           | PAU            | Completar les obres d'urbanització iniciades.   |
| 8*                      | El Mèdol                        | SUC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PP. Xarxa de sanejament connectada a col·lector o depuradora.     |
| 9*                      | Mas de Caragol                  | SUC           | PAU            | Xarxa de sanejament connectada a col·lector o depuradora.   |
| 11*                     | L'Esplai Tarragoní              | SUC           | PAU            | Connexió de la xarxa de sanejament a col·lector o depuradora.   |
| 14*                     | Bonaire                         | SUC           | PAU            | Xarxa de sanejament connectada a col·lector o depuradora.   |
| 22*                     | Pins Manous 3                   | SUC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el PERI. Connexió de la xarxa de sanejament a col·lector o depuradora. |
| 23*                     | Mas d'Enric                     | SUC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el PERI. Connexió de la xarxa de sanejament a col·lector o depuradora. |
| 26*                     | Pinalbert                       | SUC           | PAU            | Xarxa de sanejament connectada a col·lector o depuradora.   |
| 28*                     | Cocons                          | SUC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes. Completar les obres d'urbanització.                                      |
| 29*                     | Bonaigua                        | SUC           | PAU            | Connexió de la xarxa de sanejament a col·lector o depuradora.   |
| 32*                     | Coll de Tapioles                | SUC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el PP. Connexió de la xarxa de sanejament a col·lector o depuradora.   |

2. Els polígons enunciats en el punt anterior s'ordenen d'acord amb la clau 5 (cases aïllades), estan consolidats per l'edificació o bé tenen el planejament derivat aprovat i assoleixen densitats inferiors a 25 hab/ha. En conseqüència, no se'ls exigeix reserva de sòl per habitatges de protecció pública.

3. El sistema d'actuació en els PAU serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

4. Les característiques urbanístiques bàsiques de cada polígon són les següents:

| NP | NOM                            | ÚS | Superfície (m <sup>2</sup> ) | Sòl privat (m <sup>2</sup> ) |        |       |        | Sòl públic (m <sup>2</sup> ) | Densitat (hab/ha) | Sostre (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------------|----|------------------------------|------------------------------|--------|-------|--------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
|    |                                |    |                              | r                            | VP     | EQ    | XV     |                              |                   |                          |
| 1  | Sant Roc                       | r  | 42.870                       | 33.126                       | 1.898  | -     | 7.836  | 9                            | 10                | 9.937,80                 |
| 6b | Residencial 5-Estrelles Fase 3 | r  | 78.739                       | 39.146                       | 30.145 | -     | 8.681  | 767                          | 10                | 19.684,75                |
| 8  | El Mèdol                       | r  | 95.138                       | 53.439                       | 8.126  | 809   | 11.241 | 17                           | 10                | 16.031,07                |
| 9  | Mas de Caragol                 | r  | 74.293                       | 55.242                       | 6.954  | -     | 12.097 | -                            | 10                | 16.572,60                |
| 11 | L'Esplai Tarragoní             | r  | 232.685                      | 154.401                      | 20.672 | 3.701 | 53.889 | 23                           | 10                | 46.320,30                |
| 14 | Bonaire                        | r  | 39.055                       | 33.364                       | -      | -     | 5.691  | -                            | 10                | 10.009,20                |
| 22 | Pins Manous                    | r  | 176.216                      | 122.471                      | 20.324 | 1.853 | 31.538 | 30                           | 10                | 36.741,30                |
| 23 | Mas d'Enric                    | r  | 71.584                       | 53.812                       | 7.027  | 1.491 | 9.193  | 56                           | 10                | 16.143,60                |
| 26 | Pinalbert                      | r  | 56.733                       | 37.871                       | 5.704  | -     | 13.158 | -                            | 10                | 11.361,30                |
| 28 | Cocons                         | r  | 219.879                      | 158.607                      | 22.045 | 6.847 | 32.177 | 203                          | 10                | 47.582,10                |
| 29 | Bonaigua                       | r  | 66.952                       | 45.988                       | 6.301  | 3.602 | 9.493  | 1.569                        | 10                | 13.796,40                |
| 32 | Coll de Tapioles               | r  | 70.780                       | 49.541                       | 10.142 | -     | 11.097 | -                            | 10                | 14.862,30                |

#### Article 118. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

1. Als mateixos efectes de l'article anterior, el POUM delimita els 14 polígons d'actuació següents en sòl urbà no consolidat, amb els objectius que s'indiquen. Tots ells corresponen a parcel·lacions antigues i consolidades per l'edificació, però els falta executar les obres d'urbanització completes que corresponen al seu àmbit i, en alguns casos, formalitzar les cessions previstes en els instruments de planejament derivat aprovat o bé directament en el present POUM.

| Polígon, sector o àmbit | Nom                    | Classificació | Gestió pendent | Objectius   |
|-------------------------|------------------------|---------------|----------------|---|
| 2                       | Santa Tecla            | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 3                       | Mas de Gerembí         | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes d'acord amb el projecte aprovat. |
| 4                       | Mas de Cosme           | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 5                       | Masieta de Salort      | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 16                      | Quadra Manous          | SNC           | PAU            | Cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes d'acord amb el projecte aprovat.  |
| 17                      | Manous 1               |               |                |   |
|                         | 17c                    | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 18                      | Manous 2               | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 21                      | Mas de Panxé           | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 25                      | Pinalbert sud          | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el POUM. Obres d'urbanització completes.                                   |
| 27                      | Cocons-Mas de Pastoret | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el POUM. Obres d'urbanització completes.                                 |
| 30                      | Mas de Blanc           | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                   |
| 31                      | La Guinerdera          | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per obtenir les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes.                                   |

| Polígon, sector o àmbit | Nom         | Classificació | Gestió pendent | Objectius   |
|-------------------------|-------------|---------------|----------------|---|
| 33                      | Pins Blanc  | SNC           | PAU            | Reparcel·lació econòmica per realitzar les cessions previstes en el PERI. Obres d'urbanització completes. |
| 49                      | La Cativera | SNC           | PAU            | Complir les determinacions del PERI aprovat.  |

2. Els polígons enunciats en el punt anterior s'ordenen d'acord amb la clau 5 (cases aïllades), estan consolidats per l'edificació o bé tenen el planejament derivat aprovat i assolixen densitats inferiors a 25 hab/ha. En conseqüència, no se'ls exigeix reserva de sòl per habitatges de protecció pública.

3. El sistema d'actuació en els PAU serà el de reparcel·lació econòmica.

4. Les característiques urbanístiques bàsiques de cada polígon són les següents:

| NP  | NOM                    | ÚS | Superfície (m <sup>2</sup> ) | Sòl privat (m <sup>2</sup> ) |        |        |        | Sòl públic (m <sup>2</sup> ) | Densitat (hab/ha) | Sostre (m <sup>2</sup> ) |
|-----|------------------------|----|------------------------------|------------------------------|--------|--------|--------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
|     |                        |    |                              | r                            | VP     | EQ     | XV     |                              |                   |                          |
| 2   | Santa Tecla            | r  | 44.970                       | 31.472                       | 3.777  | 2.964  | 6.758  | -                            | 10                | 9.441,60                 |
| 3   | Mas de Gerembí         | r  | 92.356                       | 63.436                       | 10.457 | 3.136  | 15.286 | 42                           | 10                | 19.030,80                |
| 4   | Mas de Cosme           | r  | 11.938                       | 8.201                        | 1.147  | -      | 2.501  | 89                           | 10                | 2.460,30                 |
| 5   | Masieta de Salort      | r  | 14.950                       | 11.485                       | 1.091  | -      | 2.179  | 194                          | 10                | 3.445,50                 |
| 16  | Quadra Manous          | r  | 58.689                       | 43.442                       | 6.210  | 1.863  | 6.839  | 336                          | 10                | 13.032,60                |
| 17c | Manous 1               | r  | 99.387                       | 81.911                       | 2.966  | 1.577  | 12.933 | -                            | 10                | 24.573,30                |
| 18  | Manous 2               | r  | 103.957                      | 69.305                       | 10.024 | 3.909  | 20.720 | -                            | 10                | 20.791,50                |
| 21  | Mas de Panxé           | r  | 125.673                      | 84.865                       | 18.295 | 3.201  | 18.393 | 917                          | 10                | 25.459,50                |
| 25  | Pinalbert Sud          | r  | 18.760                       | 15.903                       | 1.443  | -      | 1.415  | -                            | 10                | 4.770,90                 |
| 27  | Cocons-Mas de Pastoret | r  | 75.543                       | 51.399                       | 7.816  | 3.685  | 12.488 | 154                          | 10                | 15.419,70                |
| 30  | Mas de Blanc           | r  | 228.632                      | 163.366                      | 19.822 | 812    | 43.922 | 710                          | 10                | 49.009,80                |
| 31  | La Guinerdera          | r  | 29.022                       | 22.910                       | 2.357  | -      | 3.755  | -                            | 10                | 6.873,00                 |
| 33  | Pins Blanc             |    | 44.809                       | 31.897                       | 6.048  | -      | 6.863  | -                            | 10                | 9.569,10                 |
| 49  | La Cativera            |    | 269.611                      | 169.747                      | 41.824 | 10.627 | 47.413 | -                            | 10                | 50.924,10                |

5. Cap dels polígons té per objectiu alguna de les finalitats a que fa referència l'art. 68.2.a) del TRLU i, per tant, no s'ha de preveure la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 119. Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir i conservar les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament rural del territori. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 del TRLU (modificat pel DMU), i també pel títol II de les normes del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, a més del desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

- els que el POUM ha classificat com a tal per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.
- els terrenys que el Pla ha considerat necessari classificar de no urbanitzables pels valors i finalitats a assolir, entre els quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides.

Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable també formen part del sòl no urbanitzable

Els plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, 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.

Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els següents tipus de sòl: rural, clau 20; agrícola de valor, clau 21; forestal de valor, clau 22; interès ecològic i paisatgístic, clau 24; altres usos, clau 26. Als efectes d'harmonització amb les normes del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, la clau 20 es correspon amb el sòl de protecció preventiva i la resta de claus es corresponen amb el sòl de protecció especial.

#### Article 120. Finques

1. Seran indivisibles al Catllar totes 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 d'acord amb l'art.188.e del TRLU i la legislació sectorial específica. Les unitats mínimes de conreu, d'acord amb el Decret 169/1983, són 4,5 ha en secà i 1 ha en regadiu.
2. Es permet fer segregacions per sota de la unitat mínima de conreu per incorporar-les a finques confrontants sempre que les dues finques resultants tinguin una superfície superior a la mínima. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural és l'únic organisme competent en l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, tal com estableix la Llei 19/95 de modernització de les explotacions agràries.
3. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art.183.1 del TRLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art.186 del

TRLU.

4. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'art.187.1 del TRLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

5. D'acord amb els articles 205 i 206 del TRLU, es consideren infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable.

#### **Article 121. Tanques**

S'haurà de justificar la seva necessitat per a l'ús agrícola o ramader.

Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplanten, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres o metàl·liques de filat de filferro.

No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de conreus, construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 1,60m i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,30 metres d'alçària.

Els murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'eix del camí, equivalent a la meitat de la distància de protecció que s'estableix a l'art. 88.(84) "Camins rurals" d'aquesta normativa, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.

#### **Article 122. Fonts**

No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50m de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.

#### **Article 123. Conreus**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

#### **Article 124. Tala d'arbres**

Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran pel manteniment de l'arbrat existent.

La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als Plans de gestió i millora forestal (PGMF), disposi d'autorització expressa de l'Administració forestal, sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal. En qualsevol cas resta prohibida la tala de les espècies catalogades com a hàbitats d'interès comunitari i delimitades als plànols d'ordenació. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

**Article 125. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi. En el cas de noves esteses de línies per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un Pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència.

**Article 126. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació georeferenciació**

a) Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa la legislació vigent. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos, després de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.

Les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.

Caldrà un Pla especial per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori.

b) Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

c) Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

d) Les antenes, torres d'alta tensió i altres elements similars de component vertical, si la seva part més alta depassa la cota de 200 m sobre el nivell del mar, hauran de rebre resolució favorable del Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil).

**Article 127. Usos permesos i usos prohibits**

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

En el sòl no urbanitzable, en general, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

Amb caràcter general queden prohibits els usos següents: d'habitatge plurifamiliar; comercial; instal·lacions de tractament de residus no controlades; assentament permanent de caravanes i autocaravanes i usos recreatius que comportin instal·lacions permanents i/o alteració de l'entorn natural.

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

**Article 128. Publicitat**

Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó.

## SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

### Article 129. Disposicions generals per a l'edificació en Sòl No Urbanitzable

En el medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu l'art. 47.4 del TRLU (modificat pel DMU) en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.

Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, i d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de sòl no urbanitzable. Els nous habitatges o ampliació dels existents només s'admeten directa i justificadament vinculats a l'explotació rústica i condicionats a la impossibilitat de fer servir una edificació existent.

2. Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents i identificades en el catàleg i assenyalades en el plànol d'estructura territorial, per tal de destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural, establiment hotelier llevat d'hoteles- apartaments o a activitats d'educació en el lleure. No s'admet l'ús de turisme rural en nova edificació.

3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48, 49 i 50 del TRLU i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen. A aquest efecte s'haurà de redactar un estudi d'impacte i d'integració paisatgística.

4. Tota nova activitat o edificació en SNU, només s'admetrà en aquells sòls que restin fora de la zona d'inundació, de l'avinguda de 500 anys de període retorn.

5. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia, que serà preferentment renovable.

6. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I, II i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental (LIIAA) hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització, llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de desplegament de la LIIAA. (veure CAPÍTOL IV. Paràmetres reguladors d'usos i activitats i l'Annex 1.B. Definició de Paràmetres reguladors d'usos i activitats).

### Article 130. Integració en el paisatge

En desenvolupament de l'article 9 del TRLU (modificat pel DMU), qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva.

Les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny, se situaran en els llocs menys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. Altrament es consideren no edificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20% i es prohibeixen les construccions sobre els careners i turons del relleu del terreny.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.

La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas els possibles arbres arrencats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

#### **Article 131. Actuacions d'interès públic**

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. L'autorització d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural haurà de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles tal com preveu l'art.47.5 del TRLU (modificat pel DMU) i seguirà el procediment previst a l'art.48 del TRLU.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert a l'article 48 del TRLU, es declari d'interès públic, el projecte o, si escau, el Pla especial urbanístic haurà d'incloure com a mínim la documentació següent:

- a) Plànol de situació amb l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació amb especificació de superfície, ocupació, edificabilitat, distància a camins i altres límits de la construcció o instal·lació proposada.
- b) Determinació de les condicions volumètriques i formals de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn amb definició dels accessos i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi per al seu desenvolupament.
- c) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- d) Un estudi d'impacte paisatgístic que ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures que es proposen.
- e) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- f) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no està comprès en un pla sectorial agrari.
- g) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat a la legislació vigent.
- h) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- i) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

#### **Article 132. Construccions pròpies d'una activitat rústica**

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica, a més de les construccions destinades a la cria

d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació: emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, secatge, polvorització i premsat), i prestació de serveis en els termes que preveu l'art.48 RLU.

2. Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors de façanes i cobertes seran clars de la gamma terrosa.

En els entorns amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 7m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

3.1. Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:

a. Cal acreditar una propietat mínima de 1,5 ha de terres de conreu de regadiu o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b. Condicions de localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m de l'eix dels camins, 25 m de l'aresta exterior de l'explanació de les carreteres, 50 m de la mateixa aresta de l'autopista i 10 m de la resta de partions de la finca.

c. Condicions de volum. El sostre màxim dels magatzems agrícoles serà de 500 m<sup>2</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 4,50 metres del ràfec respecte al punt de la rasant natural més baix del terreny on s'assenten. Cap dimensió no serà superior a 40 m en planta. S'admeten les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una major alçada sempre que no alterin la fesomia del paisatge. En cas que la superfície mínima de conreu sigui inferior a 1 ha la superfície dels magatzems agrícoles serà de 20 m<sup>2</sup> i una altura inferior a 3 m.

3.2. Les construccions destinades a l'ús ramader, han de complir les determinacions següents:

a. Cal acreditar una propietat mínima de 1,5 ha de terres de conreu de regadiu o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b. Localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15m de l'eix dels camins, 25m de l'aresta exterior de l'explanació de les carreteres, 50m de la mateixa aresta de l'autopista i 10m de la resta de partions de la finca. En qualsevol cas la distància mínima a habitatges situats en altres finques en SNU serà de 100m; la distància al sòl urbà o urbanitzable serà de 1.000m pel bestiar porcí o amb risc ambiental elevat; 500m per a la resta d'explotacions. Les basses de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera.

c. Volum: El conjunt de les construccions tindran un sostre màxim de 1250m<sup>2</sup> per a cada finca mínima, seran de planta baixa amb una alçària màxima de 4,50 metres del ràfec respecte al punt de la rasant natural més baix del terreny on s'assenten. Cap dimensió no serà superior a 50m en planta. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.

La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix l'informe previ favorable dels organismes competents en matèria de medi ambient.

4. Els projectes de construccions rústiques s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 del TRLU si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 1.000m<sup>2</sup>, una ocupació en planta de 500m<sup>2</sup> o bé una alçada de 10m.

#### **Article 133. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6c de l'art.47 del TRLU (modificat pel DMU) es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, en concret, tallers de reparació de vehicles, bars-restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar el dimensionat i característiques de les construccions en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via i a la distància als nuclis urbans existents a l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. A més caldrà garantir la integració de les instal·lacions de serveis amb les de subministrament i del conjunt amb l'entorn.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

#### **Article 134. Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

#### **Article 135. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys**

1. L'ús d'habitatge familiar es considera associat a una explotació rústica quan compleixi els requisits fixats per l'art 50 del RLU.

Quan es tracti d'habitatge per a treballadors temporers, a més caldrà que el cicle dels productes exigeixi periòdicament el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre i fora de temporada les instal·lacions podran destinar-se a altres usos admesos en NU adequadament autoritzats.

2. Condicions de l'edificació:

2.1 Només s'admet un habitatge per finca. La superfície mínima de la finca serà d'1,5 ha si és de regadiu, 4,5 ha si és de secà o bé 25 ha si és forestal.

2.2 L'habitatge s'ha de situar preferentment en una de les edificacions preexistents o antigues masoveries.

Només s'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent. En aquest cas la llicència aportarà compromís d'enderroc de l'edificació antiga que substitueixi.

2.3 Sempre que se'n justifiqui la necessitat d'acord amb les determinacions de l'article 50 del reglament de la Llei d'urbanisme, s'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50m<sup>2</sup> per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM sempre i quan no se superin els paràmetres màxims de sostre, alçada i nombre de plantes establerts pels habitatges de nova edificació a l'apartat 2.4 d'aquest mateix article i no es

tracti d'una edificació del catàleg de masies.

Les llicències de reforma o ampliació d'habitatge preexistent aportaran la següent documentació complementària:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
- Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
- Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.

2.4 En el cas d'obra nova la superfície màxima construïda no superarà els 250m<sup>2</sup>st ni els 6,50 m d'alçada corresponents a planta baixa i planta pis. Les sol·licituds de llicències, a més de contenir la justificació de la concurrència dels requisits per a ser considerat ús d'habitatge vinculat a una explotació rústica, aportaran la següent documentació complementària:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima de 1/100.
- Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

El projecte ha d'acreditar la integració de la construcció destinada a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers en les principals construccions de l'explotació rústica. La nova construcció s'ha de situar annexa o a una distància inferior a 50 m de l'edificació existent, sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m de l'eix dels camins, 25 m de l'aresta exterior de l'explanació de les carreteres i 50 m de la mateixa aresta de l'autopista i 10 m a la resta de parts de la finca. També se separarà 100 m de qualsevol altre habitatge agrícola i del límit del sòl urbà o urbanitzable.

2.5 La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural. Els materials i els sistemes constructius aparents han de ser de bona qualitat i adequats a l'entorn.

1. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca al Registre de la propietat com a indivisible, fent constar, a més, que la llicència exhaureix l'ús d'habitatge de l'esmentada finca.

#### **Article 136. Reconstrucció i rehabilitació de masies**

1. Les edificacions existents amb ús d'habitatge s'agrupen en dos blocs, les masies i els altres habitatges.

Es consideren "masies" el conjunt d'edificis d'habitatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar; queden excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

2. Aquest POUM defineix en els plànol d'ordenació aquelles masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable que requereixen un tractament específic de conservació i millora, bé per estar integrades en el catàleg de patrimoni arquitectònic, bé pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, per raons d'equilibri territorial com a model d'implantació en el territori, per estar vinculats a una explotació rústica o bé per jugar un paper dotacional rellevant.

3. Els criteris i el grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos, es defineixen de manera particularitzada per a cada masia en el catàleg de masies d'aquest Pla.

La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. La divisió horitzontal en 2 unitats s'admet excepcionalment per ampliació del programa familiar sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, es prevegi una superfície mínima de 125 m<sup>2</sup>st per habitatge i es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg són les activitats d'educació en el lleure, l'habitatge familiar, establiments de turisme rural i l'establiment hotelier amb exclusió de la modalitat hotel-apartament i només en el cas que estigui expressament previst al catàleg. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge, s'adequarà a allò que disposa l'article 50 del TRLU.

4. Qualsevol segregació que es produeixi, es regularà d'acord amb el que preveu l'article "Finques" de la present normativa.

#### **Article 137. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable**

1. Els habitatges preexistents no inclosos al catàleg de masies ni vinculats a una explotació rústica es regiran d'acord amb les determinacions del present article.

2. Als habitatges que puguin acreditar haver estat objecte d'autorització municipal o bé tenir una antiguitat superior als 50 anys es permeten les obres de reparació que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones, la bona conservació i, en general, les necessàries per assolir les condicions objectives d'habitabilitat, sempre que no pressuposin cap ampliació de superfície habitable.

3. Als habitatges que no puguin acreditar les circumstàncies del punt 2 anterior no es permeten les obres de consolidació, augment de volum ni canvi d'ús, però si les obres de reparació que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones i la bona conservació. L'eficàcia de l'autorització d'aquestes obres quedarà condicionada a la formalització de la renúncia a l'augment del valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició al Registre de la propietat.

### SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 138. Rural, clau 20

##### 1. Definició

Sòls que no gaudeixen d'una especial producció agrícola, són erms o el POUM els ha volgut mantenir lliures pel fet d'estar ubicats entorn els nuclis, tenint també en consideració les possibilitats futures de desenvolupament sostenible del municipi del Catllar, evitant que es construeixi més enllà dels nuclis habitats actualment.

##### 2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

##### 3. Condicions d'ús

*Ús global:* l'ús global és l'agrícola i ramader. S'admeten les construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques i al sistema de serveis tècnics i ambientals

*Usos compatibles:* es considera compatible la construcció d'habitatges i magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb l'activitat agrícola o ramadera.

*Usos excepcionals:* excepcionalment es poden considerar compatibles i condicionats els usos extractiu (prèvia avaluació d'impacte ambiental), esportiu, d'allotjament turístic rural i de càmping, que només es podran admetre en sòls que restin fora de l'àrea potencialment inundable segons s'indica als plànols. A més de la necessitat de disposar de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències concurrents, i en especial, les establertes als Decrets 55/1982, 167/1985 i 196/1995, es requereix la prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic (art.47 del TRLU), que a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'art.188 del TRLU.

*Usos prohibits:* en aquest tipus de sòl es prohibeix expressament l'ús comercial i l'industrial.

4. Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

#### Article 139. Agrícola de valor, clau 21

##### 1. Definició

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes o han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, la seva extensió i la seva posició estratègica comarcal.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLU.

##### 2. Segregacions

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les

modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

### 3. Condicions d'ús

*Ús global:* l'ús global és l'agrícola. No s'admeten les construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques ni al sistema de serveis tècnics i ambientals

*Usos compatibles:* es considera compatible la construcció de magatzems agrícoles, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb l'activitat agrícola.

Per a la resta d'edificacions caldrà que, en aplicació d'allò establert a l'article 47.4 del TRLU (modificat pel DMU), s'hagin declarat d'utilitat pública o es considerin d'interès social.

*Usos prohibits:* en aquest tipus de sòl es prohibeix expressament els usos extractiu, comercial i industrial.

4. Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

## **Article 140. Forestal de valor, clau 22**

### 1. Definició

Sòls ocupats per masses boscoses que per les seves condicions tenen un especial valor forestal que convé mantenir i preservar. Mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLU.

A banda dels sòls inclosos en aquesta clau en els plànols d'ordenació del POUM, també s'hi ha de considerar incloses les masses boscoses distribuïdes arreu del terme situades en altres tipus de sòl no urbanitzable quan ocupin una superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

### 2. Segregacions

Es prohibeixen expressament.

### 3. Condicions d'ús

*Ús global:* l'ús global és el forestal. No s'admeten les construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques ni al sistema de serveis tècnics i ambientals

*Usos compatibles:* es consideren compatibles les petites obres vinculades a l'ús global, al manteniment del bosc i a l'explotació cultural de recorreguts d'interès ecològic.

*Usos prohibits:* tota la resta, incloent els agrícoles i ramaders.

4. Es promourà la declaració d'utilitat pública d'acord amb l'article 11 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

## **Article 141. Interès ecològic i paisatgístic, clau 24**

### 1. Definició

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o paisatgístiques, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu valor ecològic o per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

Els terrenys del PEIN "Riu Gaià- Albereda de Santes Creus" es regiran també per la normativa protectora específica pròpia del PEIN.

A banda dels sòls inclosos en aquesta clau en els plànols d'ordenació del POUM, també s'hi han de considerar inclosos aquells que, encara que estiguin situats en altres tipus de sòl no urbanitzable:

- garanteixin i contribueixin a la connectivitat ecològica a nivell municipal i supramunicipal.

- siguin elements ambientals rellevants o bé siguin sensibles per la protecció de la fauna.

## 2. Condicions d'ús

*Ús global:* els usos globals són l'agrícola, sempre que sigui compatible amb l'avifauna de la zona, i el forestal.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir tant el seu caràcter rural com la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront de qualsevol activitat que pugui perjudicar-ne la seva integritat.

3. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

Es prohibeix l'ús extractiu i els abocaments de qualsevol tipus.

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admeten les edificacions d'utilitat pública i interès social.

### **Article 142. Altres usos, clau 26**

#### 1. Definició

Comprèn el sòl no urbanitzable destinat actualment a la petita part del camp de golf situat dins el terme municipal del Catllar. També comprèn els terrenys del centre penitenciari, pels que regiran les normes del seu propi Pla especial urbanístic, quedant sense efecte els punts 2, 3 i 4 d'aquest article.

En relació al centre penitenciari, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 7 de febrer de 2007 resolgué aprovar definitivament el "Pla especial urbanístic per la creació d'un nou centre penitenciari al Mas d'Enric, municipi del Catllar (Tarragonès)" i el "Pla especial urbanístic per l'ampliació i millora del camí vell de Tarragona al mas de Rafel, entre la carretera TP-2031 i el Coll de Jou. Termes municipals de Tarragona i El Catllar (Tarragonès)". Aquests PEU es mantenen vigents – el segon en allò que fa referència al terme del Catllar – i es consideren integrats en els documents del POUM.

#### 2. Condicions d'ús

*Ús global:* zona per la pràctica esportiva del golf a l'aire lliure sobre base vegetal. Només s'admeten les superfícies de *green*, *fairway*, *rough*, *bunker* i *water hazard*.

3. Es prohibeix qualsevol tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació.

4. En el cas que cessi l'activitat de la pràctica del golf, els terrenys passarien a regir-se per la clau 24: interès ecològic i paisatgístic.

## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 143. Definició

1. El sòls urbanitzables són els que el Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible del TRLU

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica sòl urbanitzable delimitat i no delimitat. En total preveu catorze sectors de sòl urbanitzable a l'objecte del seu desenvolupament parcial, dotze dels quals ja figuraven a les Normes Subsidiàries de l'any 1991 i es troben en diferents estats de tramitació.

La delimitació d'aquests sectors es grafia en els plànols d'ordenació "Règim del Sòl i Estructura general del territori" (sèrie O.1) i "Ordenació del sòl urbà i urbanitzable" (sèrie O.3).

En els sectors de sòl urbanitzable, tant delimitat com no delimitat, es distingeixen dos tipus de desenvolupament:

- Desenvolupament residencial, clau 30.
- Desenvolupament industrial, clau 31.

3. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors, que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:

- a) Els objectius que caracteritzen cada sector
- b) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- c) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes)
- d) L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector

4. Les condicions de delimitació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat es fixen a l'article 158.

5. En els sectors de sòl urbanitzable no delimitat, els terrenys amb pendent superior al 20% no seran edificables, ni computaran a efectes d'edificabilitat i de densitat del sector.

#### Article 144. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
3. Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exterior a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no la tingués.
4. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
5. Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
6. Executar la construcció de l'habitatge protegit dins els terminis establerts

7. Conservar la urbanització.

**Article 145. Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic de delimitació en sòl urbanitzable no delimitat o bé d'ordenació del sector en sòl urbanitzable delimitat.

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art.91 del TRLU.

3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent o bé el fixat per aquest POUM.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema prefixat serà el de reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el projecte d'urbanització.

6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents Pla parcial i Projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

- a) que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que a l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar, i
- b) que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es comprometi a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

7. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.

- a) Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.
- b) S'optarà per una xarxa separativa en els nous trams de clavegueram.

8. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

- Promoure la previsió d'espais i d'instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
- Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors soterrats o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

9. En el cas de zones de desenvolupament residencial en blocs aïllats plurifamiliars (clau 30c), els espais lliures comunitaris es poden comptabilitzar, igual com les zones verdes públiques i els vials perimetrals, com a part de la franja exterior de protecció que preceptua l'article 6 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.

10. La franja exterior del número anterior s'ha d'incloure dins de l'àmbit dels sectors de sòl

urbanitzable previstos en aquest POUM.

**Article 146. Normes addicionals de sostenibilitat en els plans parcials urbanístics**

Els plans parcials urbanístics hauran de:

- contemplar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica en el seu àmbit. En el cas que ja es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica en l'àmbit, s'hauran de contemplar i tenir en compte, també, els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.
- estudiar la inundabilitat associada al sector, tant en el seu interior com aigües avall, essent preceptiva l'elaboració d'estudis hidràulics i d'inundabilitat al respecte, tot establint mesures per absorbir a càrrec del propi sector l'impacte associat a la permeabilització del mateix (és a dir l'augment d'escolament superficial d'aigües pluvials causat per la urbanització del sector).
- incorporar l'obligatorietat d'una direcció ambiental realitzada per tècnic competent durant el transcurs de les obres d'urbanització, amb la finalitat de vetllar pel compliment de les mesures de l'informe de sostenibilitat i del projecte d'obres d'urbanització.
- preveure la senyalització direccional i informativa d'itineraris de lleure o d'interès ambiental a l'interior del sector i en el seu entorn immediat, amb l'establiment de mesures específiques al respecte.
- incorporar un estudi específic detallat, en el context de l'informe ambiental corresponent, de les repercussions ambientals de cada sector de creixement, així com els criteris, mesures i accions a adoptar per tal de minimitzar els impactes negatius sobre el territori.
- delimitar les franges de protecció enfront la radiació a l'entorn de les infraestructures i instal·lacions emissores d'ones electromagnètiques (línies d'alta i mitja tensió, antenes de telefonia mòbil, instal·lacions wi-fi i similars).
- calcular detalladament la previsió de consum d'aigua en funció dels usos del sòl i aportar document o bé certificat que en garanteixi el subministrament.
- garantir el tractament òptim i la depuració de la totalitat de les aigües residuals generades en el sector, sigui amb equips propis o bé exteriors.
- estudiar la possibilitat d'utilització de les aigües pluvials en el regatge de zones verdes públiques i en l'arbrat viari del propi sector o entorn immediat; estudiar les possibilitats d'infiltració en el terreny de les aigües sobrants en base a les característiques del subsòl i a les directrius i recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- estudiar els recursos hidrològics subterranis del sector o les seves proximitats i la possibilitat d'utilitzar-los, tot prioritant l'ús domèstic i l'agrícola de l'aigua freàtica.
- incorporar una ordenança de bones pràctiques ambientals en la jardineria pública i privada que obligui a:
  - a) l'ús obligatori i generalitzat d'espècies autòctones pròpies dels ecosistemes del Catllar, acreditada mitjançant documentació justificativa.
  - b) el regatge dels espais públics amb aigua procedent de pou o de precipitació.
  - c) adoptar mesures per a un consum racional de l'aigua en el reg dels espais públics.
  - d) preservar els elements vegetals preexistents.
- calcular detalladament la previsió de consum energètic del sector i aportar document o bé certificat que en garanteixi el subministrament.
- justificar que l'ordenació proposada optimitza els recursos solars i l'estalvi energètic

en climatització i calefacció i que no dificulta la disposició de captadors solars harmònicament amb els volums edificables.

- dissenyar l'enllumenat públic amb lluminàries eficients i que evitin la contaminació lumínica, amb làmpades de sodi o més eficients i sostenibles i que evitin també l'enlluernament sobre les carreteres, d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn..
- preveure el soterrament de totes les esteses elèctriques i altres línies aèries de comunicació.
- prohibir expressament l'ús i ocupació de les edificacions fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estigui en funcionament els accessos, el subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, les xarxes de clavegueram i les estacions de depuració.
- contemplar mesures correctores per a minimitzar la contaminació acústica deguda a la proximitat de carreteres, en compliment de la Llei 16/2002, de 31 de maig, de protecció contra la contaminació acústica.

## **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Article 147. Zona de desenvolupament residencial, clau 30**

#### DEFINICIÓ

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements residencials en edificacions unifamiliars i/o plurifamiliars aïllades, amb espais enjardinats, d'acord amb les característiques i condicions ambientals de l'entorn. Es distingeixen les subzones amb les claus 30c: blocs aïllats, 30d: cases unifamiliars aïllades, i 30e: cases en filera.

Les actuacions en aquesta zona mitjançant el corresponent Pla parcial respectaran les següents determinacions:

#### EDIFICABILITAT

La tipologia, l'edificabilitat neta, densitat màxima de la zona i el nombre d'habitatges estaran supeditats als establerts al Pla parcial en funció dels paràmetres definits pel sector.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet el tipus d'ordenació aïllada.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan segons la tipologia, d'acord amb els paràmetres de les zones de claus 4b, 4c i 5 del sòl urbà establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificat per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta als plànols d'ordenació O.3.

### **Article 148. Zona de desenvolupament industrial, clau 31**

#### DEFINICIÓ

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements industrials i d'emmagatzematge i serveis ambientals de l'entorn.

#### EDIFICABILITAT.

L'edificabilitat neta serà igual a l'edificabilitat bruta establerta específicament pel sector una vegada deduïts els sòls de cessió previstos.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet la tipologia d'indústria aïllada.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan d'acord amb els paràmetres de la zona de clau 7 del sòl urbà establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificat per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta als plànols d'ordenació O.3.

**SECCIÓ 3. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT****Article 149. Sector 7: L'holandès**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta. Ha estat objecte d'un conveni.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |                                      |  |
|---|--------------------------------------|--|
| Superfície aproximada del sector              |                                      | 39.517,64 m <sup>2</sup>   |
| Qualificació del sector                       | habitatges lliures<br>habitatges HPP | clau 30d (cases unifamiliars aïllades)<br>clau 30c (blocs aïllats) |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial |                                      | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos |                                      | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures<br>habitatges HPP | 10 hab/ha<br>7,5 hab/ha  |
| Ús principal                                  |                                      | habitatge  |
| Sistema d'actuació                            |                                      | Reparcel·lació de compensació bàsica                               |

4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 3.952 m <sup>2</sup>       |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 1.976 m <sup>2</sup>       |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                            |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 6.915 m <sup>2</sup>       |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 1.976 m <sup>2</sup>       |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 988 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL SOSTRE MÀXIM</b>            | <b>100% sostre</b>   | <b>9.879 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim |                      | 40                         |
| Nombre habitatges HPO mínim          |                      | 19                         |
| Nombre habitatges HPC mínim          |                      | 9                          |
| <b>TOTAL HABITATGES</b>              |                      | <b>68</b>                  |

5. ALTRES CONDICIONS:

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU)

Segons el conveni urbanístic, el propietari únic del sòl d'aquest sector haurà de cedir a

l'Ajuntament els terrenys de zona verda de la seva propietat adscrits al sector 8 (el Mèdol).

La zona verda del sector 7 s'ha de disposar formant conjunt amb la del sector 8.

#### **Article 150. Sector 12: Mas de Moregons**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta. Té el pla parcial aprovat en data 21/09/1994 (acord de publicació del 18/01/1995, DOGC 10/10/2007). El projecte de reparcel·lació i el d'urbanització també estan aprovats definitivament.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 250.529 m <sup>2</sup>                 |
| Qualificació del sector                       | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta màxima total                   | 10 hab/ha                              |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                       |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 25.053 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 12.526 m <sup>2</sup> |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                       |
| Sostre renda lliure màxim            | 100% sostre          | 62.632 m <sup>2</sup> |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre          | 62.632 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 250                  |                       |
| TOTAL HABITATGES                     | 250                  |                       |

5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

No es modifica cap determinació dels instruments aprovats de planejament i gestió urbanística.

Els espais de protecció del gasoducte es tractaran de manera que puguin fer la funció de corredor ecològic obert. Als efectes d'ampliar aquest corredor, és possible aprovar un Pla de millora urbana que destini l'illa més propera al gasoducte a verd públic privat i acumuli la seva edificabilitat en una altra illa propera que podria ser qualificada amb la clau 30e, cases en filera, sempre que es mantinguin la resta de paràmetres del pla.

**Article 151. Sector 13: Sud de Mas de Moregons**

1. DEFINICIÓ: Sector existent en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |                                      |  |
|---|--------------------------------------|--|
| Superfície aproximada del sector              |                                      | 84.743 m <sup>2</sup>  |
| Qualificació del sector                       | habitatges lliures<br>habitatges HPP | clau 30d (cases unifamiliars aïllades)<br>clau 30c (blocs aïllats) |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial |                                      | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos |                                      | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures<br>habitatges HPP | 10 hab/ha<br>7,5 hab/ha  |
| Ús principal                                  |                                      | habitatge  |
| Sistema d'actuació                            |                                      | Reparcel·lació de compensació bàsica                               |

4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                       |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 8.504 m <sup>2</sup>  |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 4.252 m <sup>2</sup>  |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                       |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 14.830 m <sup>2</sup> |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 4.237 m <sup>2</sup>  |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 2.119 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre          | 21.186 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim |                      | 85                    |
| Nombre habitatges HPO mínim          |                      | 42                    |
| Nombre habitatges HPC mínim          |                      | 21                    |
| TOTAL HABITATGES                     |                      | 148                   |

5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

Els habitatges HPP se situaran a la vora del vial d'accés des de la carretera del Pont d'Armentera.

Es procurarà donar continuïtat al vial ample que recorre longitudinalment el sector 12 veí.

S'hauran d'organitzar a l'entorn del gasoducte, per tal d'aconseguir un corredor ecològic de la màxima amplada possible, els sistemes viari, de serveis tècnics, de parcs i jardins i d'equipaments.

**Article 152. Sector 36: Sant Magí**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, l'àmbit del qual es manté i es respecta.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| Superfície aproximada del sector              |                    | 13.436 m <sup>2</sup>                  |
| Qualificació del sector                       | habitatges lliures | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
|   | habitatges HPP     | clau 30e (cases en filera)             |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial |                    | 0,1912 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos |                    | 0,0088 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures | 7,5 hab/ha                             |
|   | habitatges HPP     | 4,5 hab/ha                             |
| Ús principal                                  |                    | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            |                    | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 12% sòl > 20% sostre | 1.612 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 672 m <sup>2</sup>   |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                      |
| Sostre renda lliure màxim            | 65,37% sostre        | 1.680 m <sup>2</sup> |
| Sostre HPO mínim                     | 23,35% sostre        | 600 m <sup>2</sup>   |
| Sostre HPC mínim                     | 11,28% sostre        | 290 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre          | 2.570 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 10                   |                      |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 4                    |                      |
| Nombre habitatges HPC mínim          | 2                    |                      |
| TOTAL HABITATGES                     | 16                   |                      |

D'acord amb el Decret 454/2004 relatiu al pla per al dret a l'habitatge, s'han pres com a referència les superfícies útils màximes dels habitatges, garatges i trasters computables, afectades pel coeficient 1,20 per obtenir la superfície construïda. D'aquesta manera:

$$\text{HPO: } (70+25+8) \times 1,20 = 123,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 120 \text{ m}^2$$

$$\text{HPC: } (90+25+8) \times 1,20 = 147,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 145 \text{ m}^2$$

5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

El sector es farà càrrec de la construcció d'una estació de depuració d'aigües residuals i instal·lacions complementàries en el seu àmbit, que compartirà amb el polígon 2 adjacent. També es farà càrrec de la urbanització de l'accés des de la carretera, comú amb el polígon 2.

Caldrà indicar que el vial d'accés al sector 36 i al polígon 2 Santa Tecla des de la carretera TP-2031 haurà de tenir una amplada mínima de 12 m.

Els terrenys no edificats a la banda nord de l'àmbit aniran destinats a cessions de zones verdes i espais lliures públics del Pla parcial.

Els habitatges es concentraran a la part sud de l'àmbit.

A més, les edificacions residencials previstes hauran de tenir una alçada màxima de 6,50 m corresponent a planta baixa i pis.

**Article 153. Sector 40: Llevant de Pau Casals**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta. Disposa de pla parcial en tràmit d'aprovació inicial.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 19.220 m <sup>2</sup>                  |
| Qualificació del sector                       | habitatges lliures                     |
|   | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
|   | habitatges HPP                         |
|   | clau 30e (cases en filera)             |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures                     |
|   | 10 hab/ha                              |
|   | habitatges HPP                         |
|   | 5,7 hab/ha                             |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 1.922 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 961 m <sup>2</sup>   |
| Cessió vialitat, clau XV             |                      | la necessària        |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 3.364 m <sup>2</sup> |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 960 m <sup>2</sup>   |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 481 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre          | 4.805 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim |                      | 19                   |
| Nombre habitatges HPO mínim          |                      | 8                    |
| Nombre habitatges HPC mínim          |                      | 3                    |
| TOTAL HABITATGES                     |                      | 30                   |

D'acord amb el Decret 454/2004 relatiu al pla per al dret a l'habitatge, s'ha pres com a referència les superfícies útils màximes dels habitatges, garatges i trasters computables, afectades pel coeficient 1,20 per obtenir la superfície construïda. D'aquesta manera:

$$\text{HPO: } (70+25+8) \times 1,20 = 123,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 120 \text{ m}^2$$

$$\text{HPC: } (90+25+8) \times 1,20 = 147,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 145 \text{ m}^2$$

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

Les cases en filera se situaran al límit sud del sector.

**Article 154. Sector 48: Masia Boronat 2**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté lleugerament modificat. Ha estat objecte d'un conveni.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

## 3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Superfície aproximada del sector              | 38.590 m <sup>2</sup>                |
| Qualificació del sector                       | clau 30e (cases en filera)           |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures 7,3 hab/ha        |
|   | habitatges HPP 5,7 hab/ha            |
| Ús principal                                  | habitatge                            |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 3.859 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 1.930 m <sup>2</sup> |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                      |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 6.753 m <sup>2</sup> |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 1.929 m <sup>2</sup> |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 965 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre          | 9.647 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 28                   |                      |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 16                   |                      |
| Nombre habitatges HPC mínim          | 6                    |                      |
| TOTAL HABITATGES                     | 50                   |                      |

D'acord amb el Decret 454/2004 relatiu al pla per al dret a l'habitatge, s'ha pres com a referència les superfícies útils màximes dels habitatges, garatges i trasters computables, afectades pel coeficient 1,20 per obtenir la superfície construïda. D'aquesta manera:

$$\text{HPO: } (70+25+8) \times 1,20 = 123,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 120 \text{ m}^2$$

$$\text{HPC: } (90+25+8) \times 1,20 = 147,60 \text{ m}^2 \longrightarrow 145 \text{ m}^2$$

## 5. ALTRES CONDICIONS:

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU)

**Article 155. Sector 56: Parc de llevant 2**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta. Té el Pla parcial aprovat en data 19/12/2001 (acord de publicació del 11/04/2002, DOGC 10/10/2007). El projecte de reparcel·lació i el d'urbanització també estan aprovats definitivament.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

## 3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 60.414 m <sup>2</sup>                  |
| Qualificació del sector                       | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta màxima total                   | 8,77hab/ha                             |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cessió zona verda, clau VP           | 6.737,00 m <sup>2</sup>              |
| Cessió equipament, clau EQ           | 2.863,00 m <sup>2</sup>              |
| Cessió vialitat, clau XV             | 15.035,00 m <sup>2</sup>             |
| Sostre renda lliure màxim            | 100% sostre 14.536,75 m <sup>2</sup> |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM                   | 100% sostre 14.536,75 m <sup>2</sup> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 51                                   |
| TOTAL HABITATGES                     | 51                                   |

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU)

**Article 156. Sector 58: Cocons - Palau**

1. DEFINICIÓ: Sector ja delimitat en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta. Ha estat objecte d'un conveni.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.



## 3. PARÀMETRES BÀSICS:

|  |  |
|--|--|
| Superfície aproximada del sector       | 199.184,51 m <sup>2</sup>                              |
| Qualificació del sector                | clau 30c (blocs plurifamiliars aïllats)                |
| Índex edific. bruta màxima residencial | 0,3130 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| Índex edific. bruta màxima altres usos | 0,0314 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| Índex edific. bruta màxima TOTAL       | 0,3444 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| Densitat bruta                         | habitatges lliures 27,86 hab/ha                        |
|  | habitatges HPP 3,46 hab/ha                             |
| Ús principal                           | habitatge  |
| Altres usos                            | hoteler, comercial, oficines i serveis, sociocultural. |
| Sistema d'actuació                     | Reparcel·lació per compensació bàsica                  |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|  |               |                          |
|--|---------------|--------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP      | 21,8%         | 43.422,11 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima equipament, clau EQ      | 11,8%         | 23.503,71 m <sup>2</sup> |
| Cessió mínima serveis tècnics, clau TA | 0,5%          | 9.959,20 m <sup>2</sup>  |
| Cessió vialitat, clau XV               | la necessària |                          |
| Sostre renda lliure màxim              | 69% sostre    | 43.018 m <sup>2</sup>    |
| Sostre HPO mínim                       | 20% sostre    | 12.469 m <sup>2</sup>    |
| Sostre HPC mínim                       | 11% sostre    | 6.858 m <sup>2</sup>     |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM HABITATGES          | 100% sostre   | 62.345 m <sup>2</sup>    |
| Sostre altres usos                     |               | 6.254 m <sup>2</sup>     |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM SECTOR              |               | 68.599 m <sup>2</sup>    |
| Nombre habitatges renda lliure màxim   | 430           |                          |
| Nombre habitatges HPO mínim            | 125           |                          |
| Nombre habitatges HPC mínim            | 69            |                          |
| TOTAL HABITATGES                       | 624           |                          |

Les superfícies construïdes considerades pels habitatges lliures i els HPP són de 100 m<sup>2</sup>.

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

- S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art.45 del TRLU).
- Els usos hoteler, comercial, oficines i serveis i sociocultural (altres usos), es podran desenvolupar en quatre edificacions singulars, de fins a sis plantes d'alçada, situades a la cruïlla dels dos eixos viaris principals, que hauran de ser regulades expressament en el planejament derivat, on s'establiran els requisits suficients per tal d'assegurar el disseny d'edificacions–fita emblemàtiques. Cada una d'aquestes edificacions podrà admetre l'ús d'habitatge, en una intensitat no superior al 50%,

inclòs en l'índex d'edificabilitat brut de 0,3180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aquests habitatges no podran ser de protecció pública.

- Es permet l'ús sanitari assistencial privat, amb localització preferent al nord del sector, al costat del carrer de França.
- Els equipaments seran esportius (al nord del sector, limitant amb el polígon 37) i educatius (a l'extrem sud-oest), en finques de 6.000 m<sup>2</sup> de superfície mínima cada una.
- El verd públic se situarà respectant la màxima densitat de vegetació. Es preveurà un corredor ecològic per assegurar la connectivitat entre els sòls no urbanitzables situats a ponent i al sud del sector.
- Al costat del dipòsit d'aigua municipal s'hi situarà una zona de serveis tècnics en previsió de futures ampliacions.
- En la faixa de 50 m a l'entorn de la tanca del cementiri no s'hi podran construir edificis plurifamiliars, però sí que s'hi podran situar instal·lacions de serveis tècnics i equipament comunitari.
- El sector s'haurà de fer càrrec de la construcció d'una parada d'autobús totalment equipada d'acord amb les normes de Transports de la Generalitat.

#### **Article 158. Sector 47, Indústria**

1. OBJECTIUS: Aquest sector es correspon parcialment amb el del mateix número de les Normes Subsidiàries de l'any 1991. L'objectiu és el de permetre l'expansió natural i controlada del polígon 44 d'indústria en sòl urbà, tant de l'activitat principal com dels petits magatzems.

2. ÀMBIT: Situat al nord de la zona industrial consolidada. D'una superfície de 70.805 m<sup>2</sup>.

3. LOCALITZACIÓ: Plànol ordenació O.3.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS. S'estableixen dues tipologies diferents: la d'indústria aïllada regulada per la clau 31 i la de naus entre mitgeres seguint l'alineació de vial, amb un límit d'ocupació de sòl net, aquesta última, d'entre el 10 i el 20%.

Per les naus entre mitgeres, la parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 15 m, una ocupació màxima del 70%, una edificabilitat de 0,90 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, una separació mínima a vial de 8m i una alçada màxima de 7m fins l'arrancada de les encavallades o de l'últim sostre.

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Per tots els paràmetres bàsics i condicions d'ordenació, edificació i ús no especificats, s'estarà a la regulació que se'n fa per l'edificació aïllada o alineada a vial, segons el cas.

Els usos permesos seran l'industrial, comercial, tallers i garatge.

Les cobertes es podran utilitzar, total o parcialment, per instal·lar plaques fotovoltaïques sempre que el conjunt de les plaques formi un pla inclinat continu i paral·lel al de la coberta.

Els plans inclinats del sòl a la vora del riu no seran edificables.

5. CESSIÓNS MÍNIMES AL MUNICIPI: les establertes per la legislació vigent.

6. GESTIÓ Reparcel·lació: modalitat per compensació bàsica.

## SECCIÓ 4. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Article 159. Condicions de delimitació

Les condicions per iniciar la tramitació d'un Pla parcial de delimitació, per a cada un dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat, són:

- Sector 55: es podrà iniciar la tramitació quan el cinquanta per cent del sòl que correspon a parcel·les de titularitat privada del sector 12 (Mas de Moregons), hagin obtingut llicència d'edificació. Si es justificués alguna limitació per operar, en un mercat actiu, per part dels promotors o propietaris del sector, de manera que s'impossibilités el ritme natural de concessió de llicències, també es podrà procedir a la delimitació del sector 55.
- Sector 15: en atenció al seu grau d'edificació, es podrà iniciar la tramitació en el termini de tres anys a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present POUM, sempre que s'hagi desenvolupat la vialitat de connexió amb la carretera TP-2031 adscrita al sector 13 Sud de Mas de Moregons.
- Sector 20: es podrà iniciar la tramitació quan el cinquanta per cent del sòl que correspon a parcel·les de titularitat privada del conjunt dels sectors 12 i 55, hagi obtingut llicència d'edificació. S'entén que aquest cinquanta per cent es refereix, en cada moment, a les parcel·les situades en el lliure mercat immobiliari.
- Sector 101: es podrà iniciar la tramitació quan l'Ajuntament necessiti disposar de sòl destinat al sistema d'equipaments públics a la zona, o bé quan el cinquanta per cent del sòl que correspon a parcel·les de titularitat privada del conjunt dels sectors 12, 55 i 20, hagi obtingut llicència d'edificació, amb la mateixa consideració del punt anterior.

### Article 160. Sector 15: La Quadra

1. DEFINICIÓ: Sector existent en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM.
2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.
3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 115.720 m <sup>2</sup>                 |
| Qualificació del sector                       | habitatges lliures                     |
|   | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
|   | habitatges HPP                         |
|   | clau 30e(cases en filera)              |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta màxima total                   | 10 hab/ha                              |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                             |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 11.572 m <sup>2</sup>       |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 5.786 m <sup>2</sup>        |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                             |
| Sostre renda lliure màxim            | 96,44% sostre        | 27.899 m <sup>2</sup>       |
| Sostre HPO mínim                     | 3,56 % sostre        | 1.031 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL SOSTRE MÀXIM</b>            | <b>100% sostre</b>   | <b>28.930 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 106                  |                             |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 9                    |                             |
| <b>TOTAL HABITATGES</b>              | <b>115</b>           |                             |

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

No s'admetran noves parcel·les de superfície inferior a 1000 m<sup>2</sup>. No es podrà edificar més d'un habitatge per parcel·la.

El sistema de parcs i jardins s'ha de situar a la finca lliure del nord del sector.

De cara al càlcul del sostre destinat a habitatges de protecció pública, es parteix de l'estimació conservadora que el 70% de les parcel·les estan edificades.

**Article 161. Sector 20: Pou Boronat**

- DEFINICIÓ: Sector existent en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM.
- ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.
- PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 92.893 m <sup>2</sup>                  |
| Qualificació del sector                       | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
| habitatges lliures                            |  |
| habitatges HPP                                | clau 30c (blocs aïllats)               |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta                                | habitatges lliures 10 hab/ha           |
|   | habitatges HPP 7,5 hab/ha              |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                             |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 9.289 m <sup>2</sup>        |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 4.645 m <sup>2</sup>        |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                             |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 16.256 m <sup>2</sup>       |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 4.645 m <sup>2</sup>        |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 2.322 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL SOSTRE MÀXIM</b>            | <b>100% sostre</b>   | <b>23.223 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 92                   |                             |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 46                   |                             |
| Nombre habitatges HPC mínim          | 23                   |                             |
| <b>TOTAL HABITATGES</b>              | <b>161</b>           |                             |

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU).

**Article 162. Sector 55: Llevant de Mas de Moregons**

1. DEFINICIÓ: Sector existent en el planejament general vigent abans de l'aprovació d'aquest POUM, que es manté i es respecta.

2. ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3.

## 3. PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector              | 58.575 m <sup>2</sup>                  |
| Qualificació del sector                       | clau 30d (cases unifamiliars aïllades) |
| habitatges lliures                            | clau 30c (bloca aïllats)               |
| habitatges HPP                                |  |
| Índex edificabilitat bruta màxima residencial | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Índex edificabilitat bruta màxima altres usos | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |
| Densitat bruta habitatges lliures             | 10 hab/ha                              |
| Densitat bruta habitatges HPP                 | 7,5 hab/ha                             |
| Ús principal                                  | habitatge                              |
| Sistema d'actuació                            | Reparcel·lació de compensació bàsica   |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |                      |                             |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10% sòl > 20% sostre | 5.858 m <sup>2</sup>        |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 5% sòl = 20% sostre  | 2.929 m <sup>2</sup>        |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària        |                             |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre           | 10.251 m <sup>2</sup>       |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre           | 2.929 m <sup>2</sup>        |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre           | 1.464 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL SOSTRE MÀXIM</b>            | <b>100% sostre</b>   | <b>14.644 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 58                   |                             |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 29                   |                             |
| Nombre habitatges HPC mínim          | 15                   |                             |
| <b>TOTAL HABITATGES</b>              | <b>102</b>           |                             |

## 5. ALTRES CONDICIONS:

S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 45 TRLU)

Es preveurà un corredor ecològic d'amplada suficient a l'entorn del gasoducte per tal d'assegurar la connectivitat entre sòls no urbanitzables.

**Article 163. Sector 101, MÈDOL-ESPLAI**

- DEFINICIÓ: Sector de nova delimitació que amplia l'antic sector 10, amb l'objectiu de facilitar la connexió viària entre sectors i obtenir sòl per a equipaments.
- ÀMBIT I LOCALITZACIÓ: Segons els plànols d'ordenació de la sèrie O.3, al costat de la carretera del Pont d'Armentera, entre el sector del Mèdol i de l'Esplai.
- PARÀMETRES BÀSICS:

|   |  |
|---|--|
| Superfície aproximada del sector          | 75.727,82 m <sup>2</sup>   |
| Qualificació del sector                   | clau 30d (cases unifamiliars aïllades)<br>clau 30c (blocs aïllats) |
| Índex edificabilitat bruta clau 30d       | 0,125 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                               |
| Índex edificabilitat bruta clau 30c       | 0,125 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                               |
| Índex edificabilitat bruta usos terciaris | 0,1185 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                              |
| Índex edificabilitat bruta TOTAL          | 0,3685 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                              |
| Densitat bruta habitatges lliures         | 10 hab/ha  |
| habitatges HPP                            | 7,5 hab/ha   |
| Ús principal                              | habitatge  |
| Sistema d'actuació                        | Reparcel·lació de compensació bàsica                               |

## 4. RESULTATS ORIENTATIUS DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR:

|                                      |               |                         |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Cessió mínima zona verda, clau VP    | 10%           | 7.572,7 m <sup>2</sup>  |
| Cessió mínima equipament, clau EQ    | 11%           | 8.330,06 m <sup>2</sup> |
| Cessió vialitat, clau XV             | la necessària |                         |
| Sostre renda lliure màxim            | 70% sostre    | 13.252 m <sup>2</sup>   |
| Sostre HPO mínim                     | 20% sostre    | 3.786 m <sup>2</sup>    |
| Sostre HPC mínim                     | 10% sostre    | 1.893 m <sup>2</sup>    |
| TOTAL SOSTRE MÀXIM HABITATGES        | 100% sostre   | 18.932 m <sup>2</sup>   |
| Nombre habitatges renda lliure màxim | 75            |                         |
| Nombre habitatges HPO mínim          | 38            |                         |
| Nombre habitatges HPC mínim          | 19            |                         |
| TOTAL HABITATGES                     | 132           |                         |

## 5. ALTRES CONSIDERACIONS

- S'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic (art.45 del TRLU).
- Serà condició indispensable per l'aprovació dels instruments de planejament i de gestió que es pugui garantir la connexió de la xarxa de sanejament a un col·lector que condueixi les aigües a una depuradora gestionada per l'ACA o administració competent, bé directament o bé a través d'altres sectors.
- L'equipament ha de tenir la façana més llarga a la carretera.
- Entre el Mèdol i Mas de Caragol hi ha d'haver cases unifamiliars aïllades.

**TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI****Article 164. Definició**

1. L'instrument general de protecció de patrimoni del Catllar és el Catàleg de béns a protegir, d'acord amb el que preveuen els articles 69 de TRLU i 75 i 95 del RLU.
2. La identificació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació i la regulació de les actuacions possibles en cada una, es realitza a l'inventari de masies.
3. Es podran redactar Plans especials amb l'objectiu de modificar el Catàleg o l'Inventari. Els Plans podran ser de caràcter individualitzat, referits a un o a diversos elements o àmbits.

**Article 165. Catàleg de conjunts, immobles i recorreguts**

1. És la relació de béns d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic sobre els que cal establir mesures urbanístiques de protecció i preservar de la seva degradació.
2. El Catàleg inclou una fitxa individualitzada per a cada element on es descriuen les característiques particulars del bé, es determina el nivell de protecció i es concreta la protecció específica per a cada un d'ells i el seu entorn immediat.
3. El catàleg classifica els diferents elements segons les categories següents:
  - a.- Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol. Les actuacions que s'hi realitzin han de ser autoritzades pel Departament de Cultura i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada llei.

Es localitzen en els plànols d'ordenació amb un asterisc dins un cercle de color vermell i són els següents:

| Nom                  | Grau de protecció | Número |
|----------------------|-------------------|--------|
| 1.- Castell i fossat | Total             | 753    |

b.- Béns culturals d'interès local (BCIL). En l'actualitat, el municipi té reconeguts en aquesta categoria els béns catalogats a les Normes Subsidiàries Provincials, que són:

| Nom | Grau de protecció | Número |
|-----|-------------------|--------|
|-----|-------------------|--------|

**BÉNS CATALOGATS A LES NORMES SUBSIDIÀRIES PROVINCIALS**

|                         |         |       |
|-------------------------|---------|-------|
| 2.- Centre històric     | Parcial | 12215 |
| 3.- Església parroquial | Total   | 12219 |

A més, en aquesta categoria s'hi podran incorporar els béns immobles pels quals es porti a terme el tràmit establert a l'art. 17 de la llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català. Les llicències d'obres sobre aquests elements requeriran l'informe previ del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació si es produeixen enderrocs totals o parcials de façanes, teulades o bé elements estructurals, compositius, decoratius o altres elements significatius que puguin perjudicar el valor patrimonial del bé.

c.- Béns protegits urbanísticament (BPU). Són els elements o conjunts que responen a un nivell suficient d'interès cultural pel municipi i que requereixen un cert grau de protecció com a elements d'identitat del Catllar. Tindran el nivell de protecció integral o parcial en funció de la seva vàlua o interès. Es localitzen en el plànol d'ordenació amb un asterisc taronja (jaciments), un asterisc roig (elements), un asterisc verd (elements naturals), un punt blau (font) i un puntejat verd (els recorreguts paisatgístics). Es relacionen a continuació amb la indicació del número que els correspon a l'inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya, quan hi estan inclosos; el grau de protecció es dedueix de les fitxes. Als efectes d'evitar repeticions, s'obvien les fitxes de les masies que formen part d'aquest catàleg, ja incorporades al seu propi inventari, on s'indica la seva catalogació com a bé d'interès cultural i la seva categoria i protecció. Són els següents:

#### BÉNS DE L'INVENTARI DEL SERVEI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE LA GENERALITAT

| Nom                                | Grau de protecció | Número |
|------------------------------------|-------------------|--------|
| 4.- La fàbrica                     |                   | 12216  |
| 5.- L'Agulla                       |                   | 12220  |
| 6.- El Molí de Fortuny             |                   | 12221  |
| 7.- Ca Boronat, carrer Cavallers 6 |                   | 12217  |
| 8.- Ca Silvestre, carrer Major 17  |                   | 12218  |

#### ALTRES BÉNS IMMOBLES A PROTEGIR

- 9.- Ca Rabassa, carrer Cavallers 1
- 10.- Ca Pasqual, carrer Major 16
- 11.- El Foment, carrer Prat de la Riba 13
- 12.- Ca Tolosa, avinguda de Catalunya 32
- 13.- Ajuntament, plaça de la Vila 1
- 14.- Ca Rull, plaça de la Vila 7
- 15.- Ermita de Sant Ramon
- 16.- Església dels Cocons
- 17.- Font de la vila
- 18.- Barraques de pedra en sec.

#### RECORREGUTS PAISATGÍSTICS

- 19.- Camí del mas de Salort
- 20.- Camí del molí de Pomarí

## MASIES

- 1 Mas de Tocaboires
- 2 Mas de Brulles
- 3 Mas de Vicenç
- 4 Mas de Cosme
- 5 Mas de Gerembí
- 6 Mas de Teret
- 7 Mas de Bernat
- 8 Mas de Pasqual
- 9 Mas de Tarrés
- 10 Celler del mas de Tarrés
- 11 Masia de Boronat
- 12 Molí de Fortuny
- 13 Mas de Magí
- 14 Mas Ventós
- 18 Mas de Xiviu
- 19 Mas de Manyé
- 20 Mas de Ros
- 21 Mas de Blanc
- 22 Masia de Queralt
- 23 La Farga
- 24 El Corralet
- 26 Mas d'en Roiget
- 27 Masieta de Salort
- 28 Mas de Rabassó
- 29 Mas de Caragol
- 30 Mas de Caragol caigut
- 31 Mas de Tolosa
- 32 Mas de Salort
- 33 Mas de la Cova
- 34 Mas de Panxé
- 35 Mas de Cocons
- 36 Mas de Toni
- 37 Mas de Miró
- 38 Pallissa de Manyeró

**Article 166. Catàleg de jaciments arqueològics**

1. Els jaciments arqueològics són àmbits delimitats pel Departament de Cultura i subsidiàriament per línies a 50 metres a l'entorn de l'àrea d'expectativa arqueològica, que quedaran protegits. Les llicències d'obres dins d'aquests àmbits 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 requerir el promotor perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en

les restes arqueològiques. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la llei 9/1993 i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció arqueològica i paleontològica de Catalunya.

2.- Els jaciments que integren aquest Catàleg i el número d'ordre de l'inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya són:

|    |                              |       |
|----|------------------------------|-------|
| 1  | Manous                       | 6981  |
| 2  | Mas d'Enric                  | 6982  |
| 3  | Vil·la del mas d'en Ros      | 6983  |
| 4  | Mas de Bernat                | 6984  |
| 5  | Castell                      | 6985  |
| 6  | Vil·la de la Quadra de Vilet | 6986  |
| 7  | Mas de Fortuny               | 6987  |
| 8  | Mas de Moragues              | 6988  |
| 9  | Els pedregalets de Queralt   | 6989  |
| 10 | Poblat ibèric de Manous      | 6991  |
| 11 | La Cativera                  | 13392 |
| 12 | Els Vinyets                  | 13395 |
| 13 | Masieta de Queralt           | 14848 |
| 14 | Mas de Brulles               | 15483 |
| 15 | Mas de Queralt               | 15484 |
| 16 | Mas de Tocaboires            | 15489 |
| 17 | Mas de Salort                | 15856 |
| 18 | Vil·la dels Vinyets          | 15859 |
| 19 | Aqüeducte del Gaià           | 3998  |
| 20 | Vil·la dels Cocons           | 6979  |
| 21 | Vil·la del mas de Moragues   | 6980  |

#### **Article 167. Inventari de masies**

Les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació, figuren a la relació que segueix, complementada per les fitxes adjuntes que incorporen les determinacions normatives per a cada cas.

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 1  | Mas de Tocaboires        |
| 2  | Mas de Brulles           |
| 3  | Mas de Vicenç            |
| 4  | Mas de Cosme             |
| 5  | Mas de Gerembí           |
| 6  | Mas de Teret             |
| 7  | Mas de Bernat            |
| 8  | Mas de Pasqual           |
| 9  | Mas de Tarrés            |
| 10 | Celler del mas de Tarrés |

- 11 Masia de Boronat
- 12 Molí de Fortuny
- 13 Mas de Magí
- 14 Mas Ventós
- 15 Mas de Neri
- 16 Mas de Cañellas o de la Plana
- 17 Mas de Benet
- 18 Mas de Xiviu
- 19 Mas de Manyé
- 20 Mas de Ros
- 21 Mas de Blanc
- 22 Masia de Queralt
- 23 La Farga
- 24 El Corralet
- 25 Olla de Xacó
- 26 Mas d'en Roiget
- 27 Masieta de Salort
- 28 Mas de Rabassó
- 29 Mas de Caragol
- 30 Mas de Caragol caigut
- 31 Mas de Tolosa
- 32 Mas de Salort
- 33 Mas de la Cova
- 34 Mas de Panxé
- 35 Mas de Cocons
- 36 Mas de Toni
- 37 Mas de Miró
- 38 Pallissa de Manyeró

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### **Primera: Volums i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

1. Quan les construccions i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la conservació de l'immoble.
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 del TRLU.
5. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.
6. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.
7. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.
8. Els edificis i instal·lacions que no s'ajustin al planejament, respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes pel TRLU, resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat segons correspongui.

### **Segona: Parcel·les fora d'ordenació**

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present POUM i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior o bé constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest planejament anterior.

## **ANNEX 1. DEFINICIONS**

### **A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ**

#### **Article 1. A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament**

##### **Aprofitament urbanístic del sector**

És la resultant de ponderar, d'acord amb l'article 37 del TRLU, l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

##### **Aprofitament mitjà del sector (AM)**

Quocient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al quocient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>s)

##### **Coefficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

##### **Coefficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)**

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

##### **Coefficient o índex de volum edificable brut (IVB)**

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

##### **Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)**

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).

#### **Article 2. A.2 Definició de paràmetres referits a les zones**

##### **Coefficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

##### **Coefficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)**

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).

##### **Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)**

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva

superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).

#### **Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)**

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m<sup>2</sup>).

### **Article 3. A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la**

#### **Parcel·la**

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

#### **Parcel·la mínima**

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del TRLU.

#### **Façana mínima**

És la longitud mínima del front de la façana de la parcel·la i també la longitud mínima del diàmetre d'un cercle inscrit a la parcel·la i tangent a la línia de façana.

#### **Solar**

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apte per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística en el present POUM que d'acord amb l'art.29 del TRLU reuneix les següents condicions:

- urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé, si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.
- té assenyalades alineacions i rasants
- és susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PAU pendents de desenvolupar.
- per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

#### **Alineació**

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

#### **Front de parcel·la**

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

#### **Fons de parcel·la**

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.
2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

**Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)**

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

En edificació alineada a vial, la superfície edificada computable també inclourà les reculades, els celoberts i patis de ventilació però no inclourà els cossos sortints a partir dels plans verticals de la façana a vial ni dels que delimiten la profunditat edificable de cada planta, ni tampoc les construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima, si no fossin habitables.

En l'ordenació aïllada, la superfície edificada computable també inclourà els celoberts i patis de ventilació, els cossos sortints tancats i semitancats, el 50% dels cossos sortints oberts i coberts, el 50% dels porxos oberts per tres costats en la part que no tinguin un cos edificat a sobre i el 50% de les pèrgoles. Les barbicanes no es consideren. No s'inclouran en el còmput les construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima, si no fossin habitables.

**Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)**

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

**Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)**

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2s$ ).

**Densitat neta d'habitatges (DNH)**

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ( $1hab/x m^2$ ).

**Ocupació de parcel·la (C)**

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

El càlcul de la superfície edificada computable es realitzarà d'acord amb les normes especificades per l'índex d'edificabilitat excepte en el cas dels porxos, que computaran sempre íntegrament.

**Sòl privat lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

**Article 4. A.4 Definició de paràmetres referits al carrer****Alineació de carrer o de vial**

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

**Rasant del carrer o del vial**

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

**Amplària del vial**

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

**Illa**

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

**Arrodoniment de les cantonades**

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

**Xamfrans**

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

**Article 5. A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici****Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions, aparcament, etc.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

**Volum total d'un edifici (VT)**

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>)

**Alineació de façana**

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

**Línia de façana**

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

**Planta baixa (PB)**

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

**Planta soterrani (PS)**

Són les situades a sota de la planta baixa.

**Espai Entresol (EE)**

Per entresol s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

- No té accés independent des de l'exterior.
- Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.
- L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres y per sota de 2,50 metres.

**Planta pis (PP)**

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

**Espai sotacoberta o golfes (SC)**

És l'espai situat entre el forjat del sostre de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

**Coberta**

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

**Alçària reguladora màxima (ARM)**

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

**Nombre màxim de plantes (NMP)**

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

**Alçària lliure o útil**

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

**Cossos sortints**

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints oberts els que tenen tres costats limitats per baranes d'una alçada màxima d'1,20m. Són cossos sortints tancats els que tenen tres costats limitats per parets o gelosies d'alçada superior a 1,20m. Són cossos sortints semitancats els que tenen dos costats paral·lels limitats com en el cas dels tancats.

**Elements sortints**

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.
2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

**Pati de llums o celobert**

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

**Pati de ventilació**

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar

dependències que no siguin destinades a dormitoris, sales d'estar o menjadors.

#### **Llucanes**

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebicat de la coberta. No estan permeses.

#### **Elements tècnics de les instal·lacions**

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

#### **Article 6. A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial**

##### **Paret mitgera**

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

##### **Fondària edificable**

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

##### **Alineació interior de l'illa**

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

##### **Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa**

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

##### **Reculada de l'edificació**

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

#### **Article 7. A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada**

##### **Separacions mínimes**

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 les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

##### **Tanques**

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

## **B. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### **B.1 Classificació d'usos**

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la permissivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.
- d. Segons el règim d'intervenció

#### **Classificació d'usos segons la permissivitat**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
  - a. Ús principal o global: El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
  - b. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
  - c. Usos condicionats: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn o certes limitacions per a ser admesos.
  - d. Usos provisionals: Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos per l'article 53 del TRLU.
3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

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

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:
  - a. Ús particular és el que realitza individualment el titular d'una propietat.
  - b. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.
  - c. Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

#### **Classificació d'usos segons l'activitat**

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos d'habitatge, hotel·ler, allotjament rural, restauració, recreatiu, càmping i caravàning, comercial, d'oficines i serveis, industrial, magatzem, serveis tècnics i ambientals, tallers de reparació de vehicles, garatge i aparcament, estacions de serveis, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, agrícola, ramader, forestal i activitats extractives.

### 1. Ús d'habitatge

És destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

a. Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.

b. Edifici d'habitatges o plurifamiliar: És l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

### 2. Ús hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim hoteler, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993 Revisió 1 (CCAIE-93 Rev. 1), correspon a les incloses en el Codi 551. Hotels i el Subcodi 55231. Apartaments turístics.

2.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer, amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

2.2. Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

2.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

2.4 Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

### 3. Ús d'allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada, ubicades en entorns rurals o naturals, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès. D'acord amb la CCAIE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 5521 i 5523, excepte el Subcodi 55231.

### 4. Ús de restauració

És el referent a restaurants, establiments de begudes, menjadors col·lectius i provisió de menjars preparats, sense espectacle. Dintre de la CCAIE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 553, 554 i 555.

### 5. Ús recreatiu

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la CCAIE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 921. Activitats cinematogràfiques i de vídeo, 922. Activitats de ràdio i televisió, 923. Altres activitats artístiques i d'espectacles i 927. Activitats recreatives diverses.

### 6. Ús de càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la CCAIE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 5522.

## 7. Ús de guarda i dipòsit de caravanes i remolcs

És el relacionat amb l'aparcament de llarga durada de caravanes i remolcs de vehicles lleugers.

## 8. Ús comercial

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall.

### 8.1. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

#### Comerç a l'engròs

Establiments comercials de venda al detall: és el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

### 8.2. El tipus d'establiments comercials són:

Grans establiments comercials. Establiments individuals o col·lectius de:

Sup. venda => 2.500 m<sup>2</sup> (municipis de més de 240.000 hab)

Sup. venda => 2.000 m<sup>2</sup> (municipis de 25.001 hab a 240.000 hab)

Sup. venda => 1.300 m<sup>2</sup> (municipis de 10.001 hab a 25.000 hab)

Sup. venda => 800 m<sup>2</sup> (municipis amb màxim de 10.000 hab)

Sup. venda > 2.500 m<sup>2</sup> en establiments individuals de venda d'automòbils, d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.

Sup. Venda > 5.000 m<sup>2</sup> del conjunt d'un establiment col·lectiu d'on formen part els establiments anteriors.

Els grans establiments comercials estan subjectes a les determinacions de la Llei 18/2005, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i a les limitacions establertes pel Pla territorial sectorial d'equipaments comercials

Establiments comercials mitjans. Establiments individuals o col·lectius de:

Sup. venda => 1.300 m<sup>2</sup> (municipis de més de 240.000 hab)

Sup. venda => 700 m<sup>2</sup> (municipis de 25.001 hab a 240.000 hab)

Sup. venda => 500 m<sup>2</sup> (municipis de 10.001 hab a 25.000 hab)

Sup. venda => 400 m<sup>2</sup> (municipis amb màxim de 10.000 hab)

Petit comerç: Establiments individuals o col·lectius de superfície de venda menor que les indicades en l'apartat anterior.

Dintre de la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 501. Venda de vehicles de motor, 503. Venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor, 504. Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors, i dels seus recanvis i accessoris, 51. Comerç a l'engròs i intermediaris del comerç, excepte vehicles de motor i motocicletes; i 52. Comerç al detall, excepte el comerç de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors; reparació d'efectes personals i efectes domèstics.

## 9. Ús d'oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 633. Activitats de les Agències de

viatges, operadors turístics i altres activitats d'ajut al sector turístic, 65 a 74 (mediació financera i activitats immobiliàries i de lloguer; serveis empresarials) i 93. Activitats diverses de serveis personals, excepte el subcodi 9304 que incorpora les activitats de manteniment físic.

#### 10. Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, excepte el reciclatge -codi 37-, que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la CCAE-93 Rev. 1, i correspon a les incloses als Codis 15 a 36, inclòs.

En els sectors industrials no s'autoritzaran implantacions comercials subjectes a llicència comercial, excepte si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es tracta d'establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de centres de jardineria i de venda de carburants.

#### 11. Ús de magatzem

D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses al subcodi 631 que componen la manipulació i dipòsit de mercaderies.

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 realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

#### 12. Ús de serveis tècnics i ambientals

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

D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses al grup E. Producció i distribució d'energia elèctrica, gas i aigua; i el codi 37. Reciclatge

#### 13. Ús de tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial. No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria. Segons CCAE-93 Rev. 1, corresponen a les incloses al codi 502. Manteniment i reparació de vehicles de motor.

#### 14. Ús de garatge-aparcament

És el que correspon als 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.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses al Subcodi 63.214.

#### 15. Ús d'estació de serveis

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements: Tres aparells sortidors per al subministrament de benzina i gas-oil d'automoció, aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire, 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).

Segons CCAE-93 Rev. 1, corresponen al codi 505. Venda al detall de carburants per a l'automoció.

#### 16. Ús educatiu

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament pre-escolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses al Codi 80, sobre Educació.

#### 17. Ús sanitariassistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 85 i el Subcodi 9304.

#### 18. Ús esportiu

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 926. Activitats esportives

#### 19. Ús sociocultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses als Codis 91, 924 i 925.

#### 20. Us agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 011. Producció agrícola i 014.

#### 21. Ús ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers i els d'aqüicultura. També s'inclouen en aquesta classificació les activitats relacionades amb la caça i la pesca. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 012, 013, 015 i 05.

#### 22. Ús forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en el Codi 02.

#### 23. Us d'activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, correspon a les incloses en els Codis 10 a 14, inclosos.

**Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

Industrials.

Mineres

Agrícoles i ramaderes

Energètiques

Comercials i de serveis

Recreatives, espectacles i d'oci

De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

**B.2 Situació relativa de les activitats****Edifici aïllat**

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

**Edifici independitzat**

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

**Situacions relatives de l'activitat**

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve 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.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics del següent article):

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

a) En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.

- b) En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- c) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
- d) En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

- a) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
- b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
- c) Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

- a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

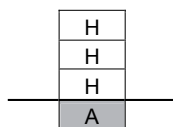
- a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
- b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà.

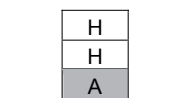
- a) En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

### Grafies que representen les situacions relatives de les activitats

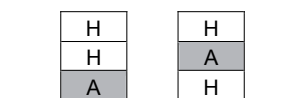
#### 1. Sòl urbà residencial



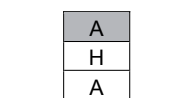
(a) Accés independent



(b) Accés independent

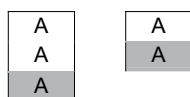


(c) Accés comunitari

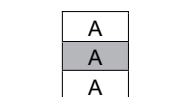


(d) Accés comunitari

#### 2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu



(b)



(c)

#### 3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat

#### 4. Zones industrials separades del nucli urbà



(a) &lt; 7m



(b) &gt; 7m

#### 5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat      H: habitatge

Situació de l'activitat

## ANNEX 2. REGULACIÓ DELS APARCAMENTS

### Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.

2.- Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les que s'especifiquen a continuació:

a). Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b). Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

Quan la necessitat de places, calculada segons l'apartat següent, no sigui superior a cinc.

Quan se superi la capacitat màxima d'una planta soterrani, en la mesura en que se superi.

Quan es justifiqui que la naturalesa del terreny a excavar faci inviable econòmicament la promoció.

Quan s'adquireixin places en un edifici que en tingui de sobrees situat a una distància inferior a 200m.

### Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a). Ús d'habitatge: el número més gran que resulti de l'aplicació de les regles següents:

- Una plaça per cada habitatge.

- Una plaça per cada 80m<sup>2</sup> de superfície construïda, incloent elements comuns, de les plantes destinades a l'ús d'habitatge.

b). Ús de comerç de superfície total superior a 300m<sup>2</sup>, comerç de gran superfície i galeries comercials:

Dues places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda. S'exceptuen d'aquesta regulació els establiments de venda a l'engròs de qualsevol tipus d'article i els de venda al detall de mobles, materials de construcció i articles i mobiliari de sanejament i comerç al detall de vehicles (excepte accessoris i recanvis). Si un establiment de venda a l'engròs també ven al detall es considera tota la superfície de venda al detall.

A partir de 500m<sup>2</sup> de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients estarà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

c). Ús hoteler:

- Per a hotels i apartotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o

unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

- Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

- Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.

- Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hotel·ler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30m<sup>2</sup> construïts.

- En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.

d). Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

e). Ús d'oficines i serveis:

- Una plaça cada 50m<sup>2</sup> construïts destinats a aquest ús.

f). Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

g). Ús industrial de superfície superior a 500m<sup>2</sup>.

- Una plaça per cada 100m<sup>2</sup> construïts o fracció.

h). Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.

i). Tallers de reparació de vehicles de superfície

superior a 120m<sup>2</sup>.

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j). Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

#### **Règim aplicable**

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-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. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

#### **Superfície computable**

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-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.

2. 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.

#### **Superfície de la plaça**

1. Cada plaça de garatge - aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75m) i amb una altura lliure mínima en tots els punts de la plaça de dos metres i vint centímetres (2,20m).

2. 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 (3,30m).

#### **Llicències**

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-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.

#### **Activitat industrial**

1. D'acord amb les normes urbanístiques del POUM, els aparcaments i garatges-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 cinc vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges - aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

#### **Relació amb la circulació**

1. Els estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. 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.

**Supòsit especial**

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges - aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

**Altura lliure mínima**

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20m) 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 (50cm) a l'altura lliure de pas del local i l'accés.

**Disposició de les places**

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

**Passadissos i accessos**

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.
3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90cm).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

**Rampes i accessos**

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 metres i un pendent màxim de 4%.
2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres (5,00m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se a l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzi 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 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.

3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3m) 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.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges-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 (5,00m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

#### **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 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a cinc metres (5 m). En els quatre metres (4 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.

#### **Aparells muntacotxes**

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells munta cotxes 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 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

#### **Accés i sortida de vianants**

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

**Prevenió d'incendis i serveis de guarda**

1. En matèria de prevenió d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.
2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin degudament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

**Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.
2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

**Lavabos**

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un wàter i lavabo com a mínim.