PLA D’ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PACS DEL PENEDÈS

(versió nova aprovació inicial)

DOCUMENT NÚM. 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DEL PLA

DOCUMENT NÚM. 2. MEMÒRIA SOCIAL

DOCUMENT NÚM. 3. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

DOCUMENT NÚM. 4. ESTUDI D’EVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENT NÚM. 5. PLANOLS D’INFORMACIÓ

DOCUMENT NÚM. 6. PLANOLS D’ORDENACIÓ

DOCUMENT NÚM. 7. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS................................................................. 1
   CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL ..................................................... 1
       Article 1. Definició i objecte ...................................................................... 1
       Article 2. Àmbit territorial ........................................................................ 1
       Article 3. Principis de l’actuació urbanística del POUM ......................... 1
       Article 4. Marc legal .................................................................................. 2
       Article 5. El planejament territorial i els plans directors urbanístics ....... 3
       Article 6. Iniciativa i competències ............................................................ 3
       Article 7. Vigència del POUM ................................................................. 3
       Article 8. Revisió del POUM ................................................................. 3
       Article 9. Contingut del POUM ............................................................... 4
       Article 10. Interpretació dels documents: .................................................. 4
       Article 11. Modificació i adaptació: ......................................................... 5
       Article 12. Actualització i informació urbanística .................................... 5
       Article 13. Obligatorietat ......................................................................... 5
       Article 14. Claus d'identificació ............................................................... 5

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM.......................... 6
   CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS ................. 6
Article 15. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl: ................................................................. 6
Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbà: ......................... 6
Article 17. Plans de Millora Urbana: ........................................... 7
Article 18. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbanitzable: ................................................. 7
Article 19. Plans Parcials Urbanístics: ............................................. 8
Article 20. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl no urbanitzable: ................................................. 9
Article 21. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes: .......... 10
Article 22. Adequació al Pla d’Ordenació Urbanística Municipal: ........... 10
Article 23. Precisió de límits: ....................................................... 10
Article 24. Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals. Catàlegs. .................................................. 11
CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA .................................................. 12
Article 25. Execució del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal: .......... 12
Article 26. Polígons d’actuació urbanística: .................................... 12
Article 27. Sistemes d’actuació urbanística: .................................... 12
Article 28. Execució de sistemes urbanístics i concessions per equipaments: ........................................................................... 13
Article 29. Execució del planejament en sòl urbà: .................................. 13
Article 30. Aplicació de contribucions especials: .................................. 14
CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE .................................................. 15
Article 31. Patrimoni municipal de sòl i d’habitatge: ............................ 15
Article 32. Cessió de terrenys i drets de superfície: ............................... 15
CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS : MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE ............................................. 16
Article 33. Instruments normatius ambientals del POUM: ..................... 16
Article 34. Pendent i àrees de risc: .................................................. 16
Article 35. Ecoeficiència de l’ordenació i l’edificació: .......................... 17
Article 36. Ecoeficiència energètica: ............................................... 17
Article 37. Recursos hídrics i consum d’aigua: .................................... 18
Article 38. Materials i sistemes constructius: ..................................... 19
Article 39. Enderrocs i residus de la construcció: ................................. 19
Article 40. Protecció contra la contaminació: ...................................... 20
Article 41. Proteccions paisatgístiques: ............................................. 20
Article 42. Tractament de l’espai públic: ........................................... 21
Article 43. Tractament de l’espai privat: .............................................. 21
Article 44. Tractament de les vores urbanes i accés de vehicles: .......... 21
Article 45. Gestió dels espais verds: .................................................. 22
CAPÍTOL V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS. ...................................................... 24
Article 46. Actes subjectes a llicència municipal: .................................. 24
Article 47. Innecessarietat de l’obtenció de llicència: ............................ 26
Article 48. Actuacions d’altres Entitats Públiques: ............................... 26
Article 49. Caducitat: .................................................................. 26
Article 50. Contingut: ................................................................. 27
Article 51. Requisits comuns de les sol·licituds de llicència: ............... 27
Article 52. Llicència d’obres de nova construcció: ................................... 28
Article 53. Classificació de les obres . Obres majors i obres menors ........... 30
Article 54. Llicència de parcel·lació: .................................................. 32
Article 55. Llicència d’obres d’urbanització no incloses en plans derivats: ...... 33
Article 56. Llicència de modificacions d’ús. ............................................. 34
Article 57. Llicència d’enderroc................................................................... 35
Article 58. Requisits del projecte tècnic. ..................................................... 36
Article 59. Suspensió del còmput dels terminis: ........................................ 36
Article 60 . Deficiències esmenables i no esmenables. ............................. 37
Article 61. Edificació i urbanització. ......................................................... 37
Article 62. Llicències en sòl urbà.................................................................. 38
Article 63 . Llicències en sòl urbanitzable .................................................. 38
Article 64. Edificis i instal·lacions en diferents situacions, autoritzacions d’usos o obres no previstes al POUM i infracció urbanística.................................................................... 39

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL........................................... 43
CAPÍTOL I. RÈGIM DEL SÒL................................................................... 43
Article 65. Règim urbanístic. ................................................................. 43
Article 66. Classificació del tipus de sòl: ............................................... 43
Article 67. Sistemes: ............................................................................. 45
Article 68. Abast de les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística
Municipal: ............................................................................................... 46
Article 69. Sistemes locals i proporcionalitat:.......................................... 46
Article 70. Cessions gratuïtes: ................................................................. 47
Article 71. Qualificació del sòl. ................................................................. 47
Article 72. Sectors de planejament derivat i polígons d’actuació. .............. 49
Article 73. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística. ................................................................................................................. 50
Article 74. Condicions i paràmetres d’ordenació detallada de la
qualificació urbanística en els plànols d’ordenació. ................................. 50
Article 75. Ajust de límits en els plànols d’ordenació i de les superfícies corresponents. ............................................................................................................. 51

TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS ............................................. 54
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS ............................................. 54
Article 76. Definició dels sistemes i tipus.................................................. 54
Article 77. Desenvolupament dels sistemes............................................. 54
Article 78. Actuació dels sistemes . Inclòs en sectors de planejament. ....... 55
Article 79. Proporcionalitat. ................................................................. 55
Article 80. Cessions gratuïtes. ................................................................. 55
Article 81. Titularitat i afectació del sòl. .................................................... 56
CAPÍTOL II. SISTEMA DE COMUNICACIONS. SISTEMA VIARI. (CLAU V) .... 57
Article 82. Definició i tipus de vies........................................................... 57
Article 83. Desenvolupament................................................................. 57
Article 84. Necessitat de llicència. ........................................................... 58
Article 85. Protecció del sistema viari....................................................... 58
TÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 86. Ordenació de cruïlles: .......................................................... 58
Article 87. Publicitat: ............................................................................... 59
Article 88. PEIV – La Xarmada ................................................................ 59

CAPÍTOL III. SISTEMA D’ESPAIS LLIURES (CLAU P).............................. 60
Article 89. Definició. .............................................................................. 61
Article 90. Determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal: .... 61
Article 91. Usos. ....................................................................................... 61
Article 92. Condicions dels jardins públics ............................................ 62
Article 93. Verd privat d’interès especial protegit (clau J) ...................... 62

CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC (CLAU H) ........................................ 63
Article 94. Definició. .............................................................................. 63
Article 95. Règim i titularitat: ................................................................. 63
Art. 96. Consideracions Zona de domini públic hidràulic i zona de policia. 64

CAPÍTOL V. SISTEMA D’EQUIPAMENTS COMUNITARIS. (CLAU E I D) .... 66
Article 97. Definició i règim. ................................................................. 66
Article 98. Usos. ....................................................................................... 66
Article 99. Determinacions en sòl urbà .................................................. 67
Article 100. Restants determinacions. ................................................... 67
Article 101. Assignació d’usos: ............................................................... 67
Article 102. Condicions d’edificació. ..................................................... 67

CAPÍTOL VI. SISTEMA D’INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TECNICS. (CLAU S). 71
Article 103. Definició i contingut: ........................................................ 71
Article 104. Condicions d’ús i funcionals: .......................................... 71
Article 105. Definició i regulació. ......................................................... 73

TÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS ...................................... 74

CAPÍTOL I. PARAMETRES D’ORDENACIÓ ........................................ 74
Article 106. Definició: ......................................................................... 74

CAPÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNS ALS SISTEMES D’ORDENACIÓ DE
L’EDIFICACIÓ ......................................................................................... 75
Article 107. Definició dels conceptes: .................................................. 75
Article 108. Planta baixa: .................................................................... 75
Article 109. Planta soterrani: ................................................................. 77
Article 110. Alçada de les plantes pis: ................................................ 77
Article 111. Elements tècnics de les instal.lacions: ................................ 77
Article 112. Cossos sortints: ................................................................. 78
Article 113. Vol màxim dels cossos sortints: ...................................... 78
Article 114. Elements sortints: ............................................................. 79
Article 115. Ventilació i il.luminació: ................................................... 80
Article 116. Obres d’ampliació ............................................................. 80
Article 117. Patis de llum i ventilació: .................................................. 80
Article 118. Sòl de parcel·la lliure d’edificació: .................................. 81

CAPÍTOL III: SISTEMA D’ORDENACIO D’EDIFICACIO SEGONS ALINEACIONS DE
VIAL ...................................................................................................... 82
Article 119. Definició dels conceptes: .................................................. 82
Article 120. Alineació de vial: ............................................................... 82
Article 121. Amplada de vial: ............................................................... 83
TÍTOL SISÈ. PARÀMETRES

CAPÍTOL III: DISPOSICIONS SOBRE L'ÚS D'APARCAMENT

Article 156. Previsió d'aparcaments en els edificis: .................................................... 96
Article 157. Condicions de les places de garatge: .......................................................... 108
Article 158. Característiques de la construcció: ............................................................ 108
Article 159. Alçada lliure mínima: ................................................................................. 109
Article 160. Accessos: ................................................................................................... 109
Article 161. Rampes: .................................................................................................... 109

CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ ÀÏLLADA ............................................. 105
Article 162. Conceptes: ................................................................................................... 105
Article 163. Característiques de la construcció: ............................................................ 105

CAPÍTOL V: SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMÈTRIA ESPECÍFICA ......................... 104
Article 164. Distribució de l'edificabilitat neta: ............................................................... 104
Article 165. Ordenació de la forma de l'edificació: .......................................................... 104
Article 166. Ocupació màxima de parcel·la: ................................................................... 104
Article 167. Cota de referència de la planta baixa: .......................................................... 104
Article 168. Paràmetres en la configuració unívoca: ......................................................... 104
Article 169. Paràmetres de la configuració flexible: ......................................................... 104
Article 170. Localització relativa de l'edificació: ............................................................... 104

TÍTOL SISÈ. PARÀMETRES D'ÚS ......................................................................................... 101

CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS USOS ............................................................................. 101
Article 171. Bases de la regulació: ................................................................................... 101
Article 172. Conceptes: .................................................................................................. 101
Article 173. Desenvolupament de la regulació d'usos: ...................................................... 101
Article 174. Classes d'usos: ............................................................................................ 101
Article 175. Usos provisionals: ....................................................................................... 101

CAPÍTOL II: REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU ................................................................. 101
Article 176. Definició: ..................................................................................................... 101
Article 177. Prohibició: .................................................................................................... 101
Article 178. Condicions de la llicència: .......................................................................... 101
Article 179. Documentació de la sol·licitud de llicència: ................................................. 101
Article 180. Altres requisits: ........................................................................................... 101
Article 162. Ventilació: ................................................................. 109
Article 163. Resistència: ................................................................. 110
Article 164. Protecció d’obertures: ................................................. 110
Article 165. Mesures contraincendis: ............................................. 110
Article 166. Prohibicions: ............................................................... 110
Article 167. Supòsit especial: ........................................................... 111
Article 168. Llicència: ................................................................. 111

CAPÍTOL IV. ÚS INDUSTRIAL ............................................................. 112
Article 169. Classificació: ................................................................. 112
Article 170. Intervenció integral de l’Administració ambiental: .......... 113
Article 171. Regulació: ................................................................. 113
Article 172. Consideració de la categoria quan s’apliquen mesures correctores: ................................................................. 114
Article 173. Modificació de categoria: .............................................. 114
Article 174. Condicions de funcionament: ....................................... 115
Article 175. Abocaments industrials: .............................................. 118
Article 176. Nivells d’indústria: ..................................................... 119

CAPÍTOL V. ÚS D’HABITATGE .......................................................... 120
Article 177. Habitatge: ................................................................. 120
Article 178. Condicions d’habitatilitat dels habitatges: ..................... 120
Article 179. Condicions d’accessibilitat dels habitatges: ..................... 120
Article 180. Compliment del Codi Tècnic de l’Edificació (CTE): .......... 120
Article 181. Compliment legislació sectorial: .................................... 121
Article 182. Escales: ................................................................. 121

TÍTOL SETÈ. SÒL URBÀ .............................................................. 122

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS ........................................... 122
Article 183. Estructura de l’ordenació i regulació del sòl urbà: ........... 122
Article 184. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal: ............... 122
Article 185. Alineacions i rasants: .................................................. 122

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ: ............. 124
Article 186. Zones i subzones: ..................................................... 124
Article 187. Ordenances d’edificació i ús: ....................................... 124
Article 188. Nucli Vell (Clau 1): .................................................. 124
Article 189. Zona d’ordenació antiga i tradicional. (Clau 2): ............. 127
Article 190. Zona d’ordenació en illes tancades. (Clau 3): ................. 131
Article 191. Zona d’ordenació de cases en filera. (Clau 4): .................. 133
Article 192. Zona d’ordenació residencial oberta plurifamiliar. (Clau 5): 135
Article 193. Zona d’ordenació residencial oberta unifamiliar. (Clau 6): 137
Article 194. Zona d’implantació industrial. (Clau 7): ......................... 142
Article 195. Verd privat protegit. (Clau J): ...................................... 148

CAPÍTOL III. POLÍGONS D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) ........ 149
Article 196. Polígons d’Actuació: .................................................. 149

CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA (PMU) ..................... 157
Article 197. Plans de Millora Urbana: ............................................. 157

TÍTOL VUITÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .................. 168

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS: ........................................ 168
Article 198. Definició:........................................................................................................168
Article 199. Deures i drets dels propietaris del sòl urbanitzable:........................................168
Article 200. Sistemes generals vinculats a la transformació del sòl urbanitzable: .................................................................168
Article 201. Sistema local d’espais àrees .........................................................................169
Article 202. Equipaments i Dotacions locals: .................................................................169
Article 203. Aprofitament urbanístic: ..............................................................................170
Article 204. Reserva de sòl per a la construcció d’habitacions de protecció pública: .................................................................170
Article 205. Vialitat i aparcaments: ................................................................................170
Article 207. Usos i obres provisionals: .................................................................172
Article 208. Adaptació al Medi Ambient: .........................................................................173
Article 209. Abastament, sanejament i inundabilitat: .....................................................173
CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT ..................................................................174
Article 210. Definició: .................................................................................................174
Article 211. Determinacions específiques del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbanitzable amb àmbits o sectors delimitats: ..........174
Article 212. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat: ......174
Article 213. Sistemes generals vinculats a la transformació del sòl urbanitzable amb àmbits o sectors delimitats: .........................................................176
Article 214. Zones i usos globals: ................................................................................176
Article 215. Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar (clau 10). .....176
Article 216. Zona de desenvolupament residencial unifamiliar (clau 11). .........177
Article 217. Zona de desenvolupament industrial (clau 12) ........................................177
Article 218. Àmbits o Sectors de Planejament delimitats: ..........................................178
Article 218.1. Sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat Residencial SUD-1.
   “Els Pastells Nord” ......................................................................................................179
Article 218.2. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Residencial SUD-2.
   “Camí del Salinar” ......................................................................................................182
Article 218.3. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-3-IN. ..........185
Article 218.4. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-4-IN.
   “Ampliació La Xarmada” ..............................................................................................188
Article 218.5. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-5-IN.
   “Planes del Maset” ......................................................................................................191
CAPÍTOL III. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT. .....................................................200
Article 219. Definició: ..................................................................................................200

TÍTOL NOVÈ. REGULACIÓ SÒL NO URBANITZABLE.........................................................201
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS. .................................................................201
Article 220. Definició, finalitat i tipus: ........................................................................201
Article 221. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal: .................................................................202
Article 222. Elements bàsics del sòl no urbanitzable: .................................................203
Article 223. Integració paisatgística: .............................................................................203
Article 224. Estructura del sòl. Parcel·lacions i segregacions: ......................................204
Article 225. Vies rurals: ...............................................................................................205
Article 226. Tanques en sòl no urbanitzable: ..............................................................207
Article 227. Sínies i basses en sòl no urbanitzable .................................. 208
Article 228. Tala d’arbres i conreus .......................................................... 208
Article 229. Xarxes d’instal.lacions i antenes .......................................... 208
Article 230. Publicitat ............................................................................. 210
Article 231. Usos permesos i usos prohibits ......................................... 210
Article 232. Actuacions específiques d’interès públic .............................. 210
Article 233. Instal.lacions d’obres públiques ......................................... 211
Article 234. Nucli de població ................................................................. 211

CAPÍTOL II. EDIFICACIONS, INSTAL.LACIONS I USOS EN SNU. ............... 213
Article 235. Edificacions i instal.lacions preexistent en sòl no urbanitzable ... 213
Article 236. Edificacions, Masies i Cases Rurals existents en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció ................................ 213
Article 237. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistent desinestades a altres usos diferents dels d’habitatge que no siguin admeses pel POUM ........................................................................... 216
Article 238. Disposicions generals per noves instal.lacions i edificacions en sòl no urbanitzable ............................................................. 216

CAPÍTOL III. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA del sòl no urbanitzable. ......... 220
Article 239. Qualificació Urbanística ....................................................... 220
Article 240. Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor agrícola. (Clau 20) ........................................................................................................... 220
Article 241. Sòl d’especial protecció valor forestal i paisatgístic. (Clau 21) .... 222
Article 242. Subzona Protecció incendis (Clau 21*). .................................. 223
Article 243. Protecció per sistemes de transports (Clau 22) ..................... 224
Article 244. Protecció per sistema hidrològic (Clau 22a) ............................ 224
Article 245. Sòl no urbanitzable Lliure permanent (Clau 23) ..................... 224
Article 246. Subzona Pedrera de Cals de Pacs (Clau 23*): ...................... 228
Article 247. Nuclis Agraris (Clau 24) ....................................................... 228

TÍTOL  DESÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PATRIMONI HISTÒRIC,
ARQUITECTÒNIC I NATURAL ........................................................................ 232
CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS ....................................................... 232
Article 248. Definició: ............................................................................ 232
Article 249. Tipus de protecció: ............................................................... 232
CAPÍTOL II. TERRENYS QUE POSSEEIXEN VALORS PAISATGÍSTICS, HISTÒRICS,
ARQUEOLÒGICS, CIENCÈFICS, AMBIENTALS O CULTURALS I ELS QUE
TENEN PERILL DE RISCS NATURALS ....................................................... 234
Article 250. Definició: ............................................................................ 234
Art. 251. Protecció de terrenys: ................................................................. 234
Article 252. Elements, edificis o sectors d’interès històric, artístic
ambiental o natural a catalogar (Clau BC) .................................................. 236
Article 253. Condicions generals aplicables .............................................. 239
Article 254. Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics ...................... 243
Article 255. Protecció de Sínies ................................................................. 244
Article 256. Condicions generals d’estètica: .............................................. 244
Article 257. Adaptació de les edificacions al Medi .................................... 245
Article 258. Explotació recursos hidrològics ............................................. 246
Article 259. Canalitzacions i línies de serveis ........................................... 246

CAPÍTOL III. TERRENYS SUBJECTES A LIMITACIONS O SERVITUDS PER A LA
PRTECCIÓ DEL DOMINI PÚBLIC. ................................................................. 247
Article 260. Definició: .................................................................................... 247
Article 261. Tipus de protecció: ................................................................. 247
Article 262. Limitacions i servituds en sòls de possible transformació: .... 247

CAPÍTOL IV. TERRENYS QUE POSSEIXEN VALOR AGRÍCOLA, FORESTAL O
RAMADER, O RIQUESA NATURAL. ............................................................... 248
Article 263. Definició: .................................................................................... 248
Article 264. Tipus de protecció: ................................................................. 248

CAPÍTOL V. ALTRES TERRENYS QUE ES CONSIDEREN INADEQUATS PER A UN
DESENVOLUPAMENT URBÀ. ................................................................. 249
Article 265. Definició: .................................................................................... 249
Article 266. Tipus de protecció: ................................................................. 249

TÍTOL ONZÈ. ALTRES ......................................................................................... 250
Article 267. Edificacions sense llicència. .................................................... 250
Article 268. Indústries existents: ............................................................... 250
Article 269. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge: .... 250

ANNEXES

DOCUMENT NÚM. 8. AGENDA I AVALUACIÓ ECONòMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS
A DESENVOLUPAR.
PLA D’ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PACS DEL PENEDÈS

(versió nova aprovació incial)

DOCUMENT NÚM. 7. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL.

Article 1. Definició i objecte.

Les Normes que integren aquest document formen part del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Pacs del Penedès.

L’objecte principal del POUM és la regulació urbanística en el territori de l’àmbit municipal, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel.la o àmbit d’aquest.

Article 2. Àmbit territorial.

L’àmbit territorial el conformen tots els sòls compresos dins del terme municipal de Pacs del Penedès.

Article 3. Principis de l’actuació urbanística del POUM.

És un dels principis bàsics del present POUM aconseguir un desenvolupament urbanístic sostenible.

Per assolir aquest objectiu el Pla persegueix la utilització racional del territori i el medi ambient.

Pretén conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Per assolir un desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d’ocupació del sòl que evitin la dispersió en el
territori, afavoreixin la cohesió social.

Es prioritat del POUM la rehabilitació i la renovació del sòl urbà en front de l’ocupació extensiva del sòl, i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals per tal de que es consolidi un model de territori globalment eficient.

L’exercici de les competències urbanístiques que atorga aquest Pla han de garantir, d’acord amb l’ordenació territorial, l’objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible com a país.

**Article 4. Marc legal.**

4.1. El Pla d’ordenació urbanística municipal (POUM) constitueix l’instrument d’ordenació urbanística integral del terme de Pacs del Penedès, de conformitat amb allò que disposa l’actual legislació urbanística i demés disposicions legals que siguin d’aplicació.

4.2. Aquest POUM és el resultat de la revisió de la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Pacs del Penedès que va ésser aprovada definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en la sessió de 26 de maig de 1999, i es va publicar l’acord al DOGC núm. 2968 de 6 de setembre de 1999.

4.3. Aquest POUM s’ha redactat de conformitat amb l’ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, i la llei 3/2012, 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme (a partir d’ara TRLUC) i amb el Reglament de la Llei d’urbanisme (a partir d’ara RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.

4.4. Les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal s’apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l’ús i l’ordenació del territori.

4.5. Allò que no prevegin aquestes normes urbanístiques i els altres documents que integren el POUM estarà subjecte al què estableixi la normativa aplicable en matèria d’urbanisme, habitatge, medi ambient, paisatge i conservació de la natura, entre d’altres normes complementàries.

4.6. El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal s’ha redactat d’acord amb l’ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei del Sòl han d’entendre’s fetes a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:

- Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s’aproba el Text Refós de la Llei del sòl.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme.
Article 5. El planejament territorial i els plans directors urbanístics.

Les figures de planejament territorial com el Pla director territorial de l’Alt Penedès i el Pla territorial metropolità de Barcelona han estat incorporades amb l’abast i finalitats que els mateixos plans han previst respecte el municipi de Pacs del Penedès.

En la memòria del POUM es justifica la coherència amb les determinacions del PDT de l’Alt Penedès aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 pel Govern de Catalunya, la normativa del qual ha estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d’octubre de 2008, a l’efecte de la seva executivitat immediata, i del Pla territorial metropolità de Barcelona aprovat definitivament en data 20 d’abril de 2010 pel Govern de Catalunya, la normativa del qual ha estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l’efecte de la seva executivitat immediata.

Article 6. Iniciativa i competències.

El present POUM ha estat aprovat per iniciativa de l’Ajuntament de Pacs del Penedès. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l’aprovació de les propostes de modificació dels plans d’ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l’Ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Article 7. Vigència del POUM.

Un cop publicat l’acord d’aprovació definitiva del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, aquest adquireix vigència, que serà indefinida.

Article 8. Revisió del POUM.

La revisió del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal és procedent en els supòsits següents:

a) Quan s’hagin complert 15 anys de vigència.
b) A l’aprovar-se un Pla Territorial de coordinació, que afecti al terme municipal.
c) Quan disposicions d’ordre superior obliguin a la previsió d’espais públics més extensos.
d) Quan s’hagi edificat el cinquanta per cent del sòl urbà no consolidat i del sòl urbanitzable delimitat total previst per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.
e) Quan a judici de l’Ajuntament es duguin circumstàncies que invalidin els usos i intensitats d’ocupació establerts o suposin una malversació dels recursos del Municipi.
f) En els supòsits previstos en l’article 95 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme. (TRLUC)
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.

Article 9. Contingut del POUM.

El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels documents següents:

- Memòria Descriptiva i Justificativa del Pla.
- Memòria social.
- Informe de sostenibilitat ambiental.
- Estudi d’Avaluació de la mobilitat generada.
- Plànols d’Informació.
- Plànols d’Ordenació.
- Normes Urbanístiques.
- Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Formen part de la documentació informativa la Memòria i Plànols de la informació urbanística i la Memòria i Plànols de l’Avanç.

Article 10. Interpretació dels documents:

10.1. Les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i, concretament, aquestes Normes, s’interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d’ésser aplicats. En tot cas, serà d’aplicació el que determina l’article 10 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme. (TRLUC)

10.2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s’estarà al que indiquin els plànols d’escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

10.3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d’interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d’aproximatment menor.

10.4. Les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal fora de terme municipal s’hauràn d’entendre solament com indicatives.

10.5. En el supòsit de discrepància entre la normativa i els plànols, tindrà caràcter prevalent la normativa, atès que l'obligatorietat d'una ordenació urbana es troba fonamentalment en els preceptes que ho articulen, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real.
Article 11. Modificació i adaptació:


La coherència del projecte de modificació s’haurà de justificar expressament.

11.2. El projecte de modificació del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla inicial i haurà de comprendre un estudi de caràcter macrourbanístic, que expliqui la incidència de les noves determinacions en l’ordenació establerta pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.


11.4. No es consideraran modificacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal les variacions en la superfície de les zones i dels sectors de sòl urbanitzable quan responguin a ajustos deguts a la propietat i/o a elements de territori (masses arbòries, torrents, camins, línies de carena, i elements similars), i no suposin en +/-6% de la superfície fixada pel POUM.


L’Ajuntament ha de garantir la consulta presencial dels documents que formen el POUM i dels convenis urbanístics que s’integren en el mateix. La consulta telemàtica podrà fer-se mitjançant el web del registre de planejament de Catalunya de la Direcció General d’Urbanisme.

De la mateixa manera podran consultar-se les modificacions que se’n puguin aprovar, així com el planejament derivat.


A l’enunciat de cada sistema, zona o sector s’en assenyala la clau d'identificació en els plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col.lecció de plànols.
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANIFICAMIENTO DERIVADO I CATÁLOGOS

Article 15. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl.

15.1. Amb l’objectiu de desenvolupar l’ordenació establerta per les determinacions del POUM i completar la regulació urbanística es formularan, d’acord amb allò establert per la legislació urbanística, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, ordenances reguladores específiques.

15.2. Aquest POUM estableix la delimitació dels sectors que han de ser objecte de plans de millora urbana o de plans parcials urbanístics. La formulació de plans de millora urbana que tinguin per objectiu l’acompliment d’operacions de millora urbana no previstes en el present POUM es regeix pel què estableix al respecte la legislació urbanística vigent.

15.3. L’agenda del POUM estableix l’ordre de prioritats per a l’execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l’ordenació establerta pel POUM s’haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l’agenda del present POUM, i en el cas que s’aprovi un Programa d’actuació urbanística municipal, el desenvolupament del POUM haurà d’adequar-se al mateix.

15.4. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal seràn susceptibles d’aplicació directa i immediata.

15.5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d’aquest POUM han de garantir l’accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d’ús públic, de tal manera que no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la normativa vigent d’accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.


16.1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s’apliquen directament i immediatament, llevat d’aquells sectors de millora urbana delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria l’aprovació dels plans de millora urbana corresponents.

16.2. Només serà preceptiva la prèvia formació de Plans de Millora Urbana en les àrees respecte de les quals es faci expressa previsió.

16.3. En el sòl urbà, el POUM també delimita els polígons d’actuació urbanística necessaris per a l’execució integrada de les seves determinacions.

16.4. Tanmateix, en els termes establerts per la legislació urbanística vigent també es podràn formular Plans Especials Urbanístics i plans de millora urbana per assolir els objectius previstos en els articles 67, 68, 69 i 70 del TRLU i de la llei 3/2012, en qualsevol àrea del sòl urbà.
16.5. Serà obligatòria la formulació de projectes de reparcel·lació i projectes d’obres d’urbanització en els polígons expressament delimitats per aquest POUM. La formulació d’aquests projectes serà de la iniciativa privada excepte en els casos on sigui previst el sistema d’actuació per expropiació, o bé reparcel·lació en la modalitat de cooperació, on la iniciativa serà pública. Si transcurregut un any des de l’aprovació definitiva del POUM la iniciativa privada no ha iniciat la tramitació dels esmentats projectes, quan li correspon, aquests podran ser formulats per l’Administració canviant-ne el sistema d’actuació mitjançant la tramitació prevista a l’article 119 de la Llei d’Urbanisme de Catalunya.

16.6. Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana i els polígons d’actuació urbanística) que s’estableixen per al desplegament d’aquest POUM es regulen en els Capítols III i IV del Títol Setè.

Article 17. Plans de Millora Urbana.

Els sectors de plans de millora urbana, són àmbits de transformació d’ús, de remodelació urbana o de compleció del teixit urbà, que queden pendents d’aquest planejament derivat que determinarà l’ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l’ordenació volumètrica precisa. Els plans de millora urbana d’aquest POUM són:

PMU-1. “PLA DE CAVALLS SUD”
PMU-2. “LA SERRA NORD”
PMU-3. “PLA DE CAVALLS SUD-EST”
PMU-5. “LA XARMADA SUD”
PMU-6. “L’AGRÍCOLA - CARRER DEL SUD”

Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol IV del Títol Setè, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents del mateix capítol. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d’acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d’usos, de reurbanització, d’ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l’article 30 de la llei d’urbanisme, i regular la composició volumètrica i de façanes.

Article 18. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbanitzable:

18.1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà necessariament mitjançant Plans Parcials Urbanístics, l’aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d’intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
18.2. En el sòl urbanitzable delimitat els Plans Parcials Urbanístics haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

18.3. En el sòl urbanitzable no delimitat el POUM es desenvoluparà necessàriament mitjançant plan parcials de delimitació, per als quals aquest POUM preveu les condicions per a poder-se formular, defineix les magnituds i criteris bàsics i estableix l’índex d’edificabilitat bruta, l’ús principal i la seva densitat màxima.

18.4. Els sectors de planejament parcial podran ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors sempre que s’acompleixin les condicions de l’article 93 i concordants de la Llei d’Urbanisme.

18.5. Quan el pla parcial no establís una detallada regulació d’usos, condicions d’edificabilitat, etc., s’aplicaran les definides en aquestes Normes.

**Article 19. Plans Parcials Urbanístics:**


a) Tipus d’ordenació escollida dins dels regulats per aquestes Normes.
b) Delimitació de la zona i en el seu cas, subzona, en què es divideixi el territori pel pla parcial, segons les previsions d’aquest POUM.
c) Condicions d’edificabilitat que, en el seu cas, completin les que es preveuen amb caràcter general en aquestes Normes.

19.2. El Pla d’Etapes no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D’establir-se varis polígons, haurà de fixar-se l’ordre de prioritat entre ells.

19.3. Tanmateix, hauràn de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d’actuació aplicables.

19.4. Quan els Plans Parcials Urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauràn de preveure a més les determinacions i la documentació relativa als compromisos i garanties que han de donar els promotors.

19.5. Les determinacions hauràn de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució.

19.6. El sistema d’actuació serà el de repartició-lació, modalitat compensació bàsica o per concertació excepte on el POUM estableix altres sistemes. No obstant, transcorregut un any des de la publicació de l’aprovació definitiva del POUM sense que la iniciativa privada n’hagi iniciat la tramitació, l’Administració podrà subrogar-se i desenvolupar el pla parcial pel sistema de repartició-lació, modalitat cooperació.
19.7. L'obligació de conservació i manteniment de les obres d'urbanització resultants de l'execució dels plans parciais o incorporades a aquests, serà fixada pels propis plans parciais. A tal efecte, si s’escau, els propietaris hauran de constituir les corresponents Entitats Urbanístiques de Conservació, per acomplir amb l’establert als articles 197 i següents de la Llei d’Urbanisme.

19.8. Els plans parciais no previstes en el present POUM s’hauran de subjectar a allò previst als articles 75, 66.2 i concordants de la Llei d’Urbanisme.

Article 20. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl no urbanitzable:

20.1. Les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal sobre el sòl no urbanitzable s’apliquen directament i immediata.

20.2. Tanmateix, es podràn desenvolupar les previsions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal mitjançant Plans Especials Urbanístics que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:

a) protecció del medi natural i del paisatge
b) protecció de les vies de comunicació
c) protecció d’HORTS, espais forestals i agrícoles i conreus
d) millora del medi rural.
e) protecció hidrològica i ambiental del sòl i del subsòl.
f) per a la regulació de les masies i cases rurals
g) els altres definits a l’article 67,68 i 69 de la Llei d’Urbanisme.

20.3. Els Plans especials esmentats en l'apartat anterior no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que tinguin per objecte regular més restrictivament les condicions d'edificació i d’ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

20.4. Els Plans especials de qualsevol tipus, fins i tot els d’àmbit supramunicipal, que perseguixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

20.5. En Sòl No Urbanitzable, els plans especials que es tramitin com a millora del nucli rural i natural, tindran com a objectiu comú, el manteniment de les característiques i entorn del Penedès i en cap cas donaran lloc a ocupacions que puguin esdevenir de caràcter urbà.

20.6. Les determinacions d’aquest POUM sobre vinculacions de la propietat en raó del paisatge, medi natural i patrimoni cultural, tenen caràcter de mínims sense que puguin disminuir-se en el planejament especial.

20.6. Els Plans especials de qualsevol tipus, fins i tot els d’àmbit supramunicipal, que perseguixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl
no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

**Article 21. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes:**


Els Plans Especials tindràn com objecte la regulació pormenoritzada del sistema, i a més, podràn contemplar la previsió de mesures de protecció. El planejament especial regularà qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura orgànica del territori, que són:

1. Sistema general viari.
2. Sistema d'espais lliures.
3. Sistema d'equipaments.
4. Sistema d'infraestructura de serveis tècnics.
5. Sistema de proteccions dels sistemes generals.
6. Sistema de llores públiques.

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

21.3. Independentment de la tramitació i aprovació d’aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes derivades de la legislació sectorial, estaran subjectes, sens perjudici d’altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l’obtenció de la corresponent llicència municipal.

**Article 22. Adequació al Pla d’Ordenació Urbanística Municipal:**

22.1. Els Plans Parcials Urbanístics podràn completar les previsions d'aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.

22.2. Els Plans Especials Urbanístics no podràn modificar les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, en particular les que regulen el volum i l’ús del sòl, si bé les podràn precisar.

22.3. Els Plans Especials de Millora Urbana no podràn modificar l'estructura general del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

**Article 23. Precisió de límits:**

Els límits de les zones, sectors, polígons o sistemes, podràn precisar-se en els corresponents plans parcials o especials urbanístics, d’acord amb els següents criteris:
a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

1. alineaciones o línies d'edificació vigents
2. característiques topogràfiques del terreny
3. limits de la propietat rústega o urbana
4. existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augmentes o disminucions de superfície de més d'un vuit per cent (+/− 6%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Quan un dels límits hagués estat precisat per un Pla Parcial Urbanístic s'adaptarà a allò que s'hagués definit pel Pla Parcial Urbanístic.

**Article 24. Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals. Catàlegs.**

24.1. L'Ajuntament i els Organismes Públics en les seves respectives competències, promouran la inclusió en el Catàleg, d'acord amb el que preveu l'article 71 de la Llei d'Urbanisme dels edificis o construccions, dels conjunts d'interès artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional que justifiquin la inclusió en el mateix, quan no estiguessin ja recollits en aquest POUM, promulgant les seves normes específiques.

24.2. També promouran i elaboraran plans especials per a la protecció dels valors que s'anomenen en l'apartat anterior i per a la protecció de paisatges, jardins, valors naturals i altres elements d'interès especial, encara que en aquest POUM no estiguin previst l'operació de protecció de forma expressa.

24.3. La inclusió d'un edifici en el Catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla Especial Urbanístic i el Catàleg podràn establir una regulació més concreta de la regulació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal sobre aquests aspectes.

24.4. Mentre no es redactin els documents esmentats en els paràgrafs precedents, el règim del número dos s'aplicarà als edificis inclosos a la relació d'edificis que s'assenyalen a la clau BC.

24.5. L'ajuntament podrà, ja sigui per pròpia iniciativa o a instància de part, incloure nous elements al Catàleg. La inclusió haurà de ser degudament justificada, previ informe tècnic municipal, i no comportarà la modificació del POUM. Així mateix, també podrà excloure béns del catàleg, seguint el procediment indicat a la Llei de protecció del patrimoni cultural.

24.6. També es promourà, d'acord amb el què preveu l'article 50.2 de la Llei d'Urbanisme, el Catàleg de masies i cases rurals (CR) susceptibles de ser rehabilitades o reconstruïdes, en sòl no urbanitzable.
CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 25. Execució del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal:


25.2. L’execució del POUM es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d’actuació complets, bé mitjançant actuacions aïllades, en aquells supòsits en què no s’hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l’ordenació urbanística.

25.3. L’edificació dels solars resultants de les actuacions d’execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d’acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

Article 26. Polígons d’actuació urbanística:

El present POUM delimita polígons d’actuació en sòl urbà.

El planejament derivat podrà delimitar polígons d’actuació en l’àmbit que ordenin.

Serà possible la delimitació de polígons d’actuació mitjançant el procediment de l’article 119 del TRLUC, quan no hagin estat delimitats en aquest POUM ni sigui procedent l’execució aïllada. Pel mateix procediment, sense modificació del POUM, serà possible la modificació dels polígons delimitats en el present POUM quan sigui necessari per adaptar-se a noves circumstàncies o millorar la gestió urbanística.

Article 27. Sistemes d’actuació urbanística:

27.1. L’execució dels polígons d’actuació urbanística delimitats per aquest POUM, pel Programa d’Actuació Urbanística Municipal, pel planejament derivat o pel procediment previst a l’article 119 del TRLUC, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d’actuació següents:

a) De reparcel·lació. En les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació o per sectors d’urbanització prioritària.

b) D’expropiació.

27.2. El sistema d’actuació preferent per als polígons d’actuació delimitats per aquest POUM és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la facultat d’aplicar el sistema d’expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l’article 122.4 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, (TRLUC) i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de
modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme o bé quan aquest Pla expressament ho determini.

27.3. En aquells casos en què aquest POU M no ho prevegi, l'Administració actuant, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).

27.4. Els sistemes d’actuació i les seves modalitats es poden alterar mitjançant el procediment previst a l’article 119 del la llei d’Urbanisme, sense que sigui necessària la modificació del planejament urbanística que els hagi establert.

**Article 28. Execució de sistemes urbanístics i concessions per equipaments:**

28.1. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan es trobin inclosos en un polígon d’actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant l’ocupació directa en els termes de l’article 156 de la llei d’Urbanisme, o mitjançant una actuació aïllada expropiatòria, en cas que calgui avançar l’obtenció de la titularitat pública i resulti insuficient l’ocupació directa.

28.2. L'execució dels sistemes urbanístics que hagin de passar a titularitat pública, quan no estiguin inclosos en un polígon d’actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, es realitzarà per expropiació.

28.3. En el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

**Article 29. Execució del planejament en sòl urbà:**

29.1. Llevat de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, s'hauran de delimitar polígons d'actuació urbanística que almenys permetin una redistribució dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació.

La referència a la delimitació de polígons, fa referència a la totalitat del sòl urbà excepció feta dels sistemes generals.

29.2. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst als articles 118 i 119 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, (TRLUC) i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme, es podràn delimitar polígons d'actuació urbanística.

**Article 30. Aplicació de contribucions especials:**

30.1. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació urbanística, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, es farà pel procediment expropiatori.

La referència a la delimitació de polígons d'actuació urbanística, fa referència a la totalitat del sòl urbà, excepció feta dels sistemes generals.

30.2. Si d'aquesta execució s'en deriven beneficis especials per als sectors col.lindants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa l'indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al Pla o al Projecte d'Obres, o, de forma separada segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

Es tindrà en compte el que disposa l'article 198 del Reglament de Gestió.
CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

Article 31. Patrimoni municipal de sòl i d’habitatge

31.1. El Patrimoni municipal de sòl i d’habitatge de Pacs del Penedès està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d’aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l’ajuntament decideixi incorporar-hi.

També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.

31.2. La gestió i, si s’escau, la transmissió dels béns que integren el Patrimoni municipal de sòl i d’habitatge ha d’adequar-se a les finalitats que li corresponen d’acord amb la legislació urbanística.

A més, els recursos econòmics que en formen part s’han de destinar a les concretes finalitats previstes per la indicada legislació.

31.3. El Patrimoni municipal de sòl i d’habitatge de Pacs del Penedès pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.

Article 32. Cessió de terrenys i drets de superfície.

32.1. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d’habitatge poden cedir gratuitament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d’altres administracions o entitats públiques, o d’entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d’habitatge de caràcter social o d’equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L’òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns, o l’alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l’adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l’ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l’alienació i el bé reverteix a l’administració o l’entitat transmissora.

32.2. Quan correspongui, l’ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície.

Si aquest dret es refereix a sòls integrals al patrimoni municipal del sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s’hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.
CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS : MOBILITAT , MEDI NATURAL I PAISATGE

Article 33. Instruments normatius ambientals del POUM.

Els aspectes normatius ambientals que regulen aquestes normes urbanístiques són:

- Pendent i àrees de risc
- Ecoeficiència aplicada a l’ordenació i construcció de l’edificació
- Ecoeficiència energètica
- Recursos hídrics i consum d’aigua
- Materials i sistemes constructius
- Residus de construcció i enderrocs
- Protecció paisatgística
- Protecció contra la contaminació

Article 34. Pendent i àrees de risc.

34.1. Per una utilització racional del sòl, d’acord amb l’art. 9.2 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, (TRLUC) i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme i amb el seu reglament, el POUM identifica als plànols de l’ISA i a la memòria informativa del POUM, les àrees amb pendent superior al 20% i als plànols d’ordenació, les àrees amb risc geològic i inundables.

34.2. En totes les àrees identificades amb risc geològic, urbanes o que tinguin un ús que suposi trànsit habitual de persones, haurà de redactar-se un projecte de consolidació geològica de l’indret. En sòl urbà i urbanitzable caldrà un informe geotècnic sobre els problemes d’estabilitat i capacit portant del sòl per suportar el moviment de terres i l’edificació, a més del projecte detallat de consolidació.

34.3. En l’àmbit urbà el POUM defineix tres àmbits de zona inundable segons l’avinguda per diferents períodes de retorn: de 10 anys, 100 anys i 500 anys.

a) En la zona corresponent al període de retorn de 10 anys no s’admet cap ús i queda qualificada parcialment com a sistema hidrogràfic (clau H), a més d’espais lliures (V) i Viari (X)

b) La zona de sistema hídric, corresponent al període de retorn de 100 anys, on no s’admet cap nova qualificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny. Tampoc s’admetran nous usos que puguin suposar la pernoctació i/o permanència continuada de persones, ni ocupació de les edificacions existents amb usos diferents de l’ús global actual.

c) La zona inundable per episodis extraordinaris, corresponent al període de retorn de 500 anys, on no s’admeten noves edificacions ni àrees d’acampada.

34.4. En els sòls definits als apartats b i c del punt anterior, es podrà modificar el règim d’usos si es realitzen projectes de forma que les noves cotes no estiguin afectades, sempre que
s’obtingui autorització de l’Agència Catalana de l’Aigua (ACA). Per edificar en sòl urbà caldrà un projecte de protecció en front les avingudes.

**Article 35. Ecoeficiència de l’ordenació i l’edificació.**

35.1. En el projecte bàsic obligatori a efectes de llicència d’obres d’una parcel·la, s’ha d’especificar les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d’ecoeficiència, d’acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, que regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d’antiga edificació, els resultants d’obres de gran rehabilitació, de titularitat pública o privada i destinats a qualsevol dels següents usos: habitatge, residencial col·lectiu, administratiu, docent, sanitari i esportiu.

35.2. Es tindran en compte els paràmetres d’ecoeficiència: energètica; en l’ús de l’aigua; la construcció i materials; en la gestió dels residus; i en general en la protecció contra qualsevol contaminació sonora, luminica i atmosfèrica.

**Article 36. Ecoeficiència energètica**

36.1. Tot el planejament derivat i projectes constructius al municipi hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

36.2. Qualsevol nova instal·lació o construcció en el municipi, es dissenyarà segons els criteris de màxima inèrcia tèrmica i preveuran, sempre que sigui possible, espais suficients per a 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.

Aquestes instal·lacions s’hauran d’integrar al disseny de la parcel·la i l’edificació, tenint en compte, en especial, l’impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobre els valors ambientals i/o paisatgístics de Pacs del Penedès.

El no compliment d’aquesta premissa podrà suposar la denegació de la llicència d’obres o ús.

36.3. Són paràmetres d’ecoeficiència energètics:

a) La implantació de solucions constructives i d’àïllament tèrmic en les parts massisses dels tancaments verticals exteriors; vidres dobles a les obertures i tractaments protectors per les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest.

b) Implantació d’un sistema de producció d’aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica, per una producció igual o superior a 50 litres/dia a una temperatura de referència de 60ºC per determinats edificis d’acord amb els annexos 1 i 2 del Decret.

c) La producció solar mínima en qualsevol zona haurà de ser del 70% si es vol utilitzar resistències elèctriques amb efecte Joule en la producció d’aigua calenta.
d) En l’espai reservat per a la instal·lació d’aparells de rentavaixelles caldrà preveure una presa d’aigua freda i una altra d’aigua calenta.

**Article 37. Recursos hídrics i consum d’aigua**

37.1. Qualsevol nova construcció o instal·lació en el municipi, es dissenyarà segons els criteris de màxima eficiència per reduir el consum d’aigua i seguiran les determinacions del al Decret 21/2006 d’ecoeficiència, que obliga als nous edificis a prendre mesures per racionalitzar el consum i la reutilització de l’aigua que sigui aprofitable.

37.2. Són paràmetres de ecoeficiència en l’ús de l’aigua:

a) En les zones enjardinades, es podrà optar per la plantació d’espècies vegetals que assegurin un tapís verd, però tanmateix de baix requeriment hídric.

b) Es recomana utilitzar per regar, sempre que sigui possible, l’aigua de la pluja o l’aigua del freàtic, però mai l’aigua d’abastament públic.

De tota manera, si les espècies que es planten són les recomanades (autòctones del lloc i de baix requeriment hídric) no caldrà un elevat consum d’aigua pel seu manteniment.

c) Per a l’abocament d’aigües residuals s’haurà de disposar, si resulta necessari, d’un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d’assolir els paràmetres d’abocament (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l’estació depuradora corresponent i siguin fixats per l’Agència Catalana de l’Aigua, per l’organisme a càrrec d’aquesta gestió.

d) Els projectes d’urbanització hauran de preveure una xarxa separativa d’aigües residuals conduïdes a l’estació depuradora, i d’aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d’evacuar-les a la canalització de pluvials existent.

e) Cal preveure la instal·lació de paviments permeables o mixtes (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació) per afavorir la infiltració d’aigües pluvials i reduir l’escorrentia superficial.

f) Pel que fa al reg, si és necessària la instal·lació d’un sistema de reg en els jardins, s’aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.

g) Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d’aigua durant els mesos d’estiu pel que fa als equipaments esportius tan privats com públics que consumeixin grans quantitats d’aigua, tals com piscines, camps de gespa artificial, etc...
Article 38. Materials i sistemes constructius

38.1. Tots el planejament derivat i projectes constructius al municipi hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adoçió de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis.

38.2. Són paràmetres de ecoeficiència en l’ús de materials i sistemes constructius:

a) Construcció de façanes i cobertes ventilades; coberta enjardinada; utilització de sistemes preindustrialitzats en estructura i tancaments exteriors; reducció del coeficient mitjà de transmitància tèrmica dels tancaments exteriors en un 10%, 20% o 30%; sistemes de reaproximent d’aigües pluvials i d’aigües grises; utilització almenys d’un producte obtingut delreciclatge de residus; utilització d’energies renovables, ventilació creuada natural i altres sistemes constructius d’ecoeficiència passiva.

b) Les solucions constructives entre les parets separadores tindran un aïllament mínim a so aerí R de 48 dBA.

c) Dels productes emprats en la construcció de l’edifici, una part hauran de tenir distintius de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, marca AENOR Medio ambiente, o qualsevol altra etiqueta ecològica especificada al decret.

Article 39. Enderrocs i residus de la construcció

39.1. Són paràmetres d’ecoeficiència en relació als residus:

a) Espai que permeti la separació de paper, vidre, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig o de les fraccions de recollida selectiva que fixin les ordenances municipals.

b) Incorporació al projecte executiu d’un pla de gestió de residus de la construcció d’acord amb la normativa vigent en matèria d’enderrocs i altres residus de la construcció. Es mencionen les següents recomanacions que caldrà tenir en compte:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixin durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l’execució de l’obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d’embalatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l’execució de l’obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l’obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- Està prohibit incinerar residus a l’obra o vessar substàncies contaminants a les xarxes generals de clavegueram.
Article 40. Protecció contra la contaminació

40.1. L’Ajuntament de Pacs del Penedès procurarà un reglament o ordenança que reguli la incidència de les Activitats i Usos sobre el medi Ambient, que reguli específicament el control de la contaminació acústica, la contaminació lluminosa i la contaminació atmosfèrica i odorífera.

40.2. Per tal de reduir la contaminació acústica es seguiran els criteris de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei 16/2002, i se n’adapten els annexos.

40.3. També caldrà tenir en compte el Reial Decret 1675/2008, de 17 de octubre, pel que es modifica el Reial Decret 1371/2007 de 19 de octubre, pel que s’aprova el document bàsic "DB-HR Protección frente al ruido" del Codi Tècnic de l'Edificació i es modifica el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.


40.5. S’evitarà també la contaminació atmosfèrica i odorífera amb les mesures adequades i que hauran de ser fixades en l’esmentada ordenança.

40.5. Pel que fa a l’enllumenat interior dels habitatges, es recomana utilitzar equips eficients d’il·luminació, preferentment fluorescents amb reactància electrònica, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència luminica a les necessitats del moment, instal·lar reguladors de flux, equips d’encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior dels habitatges (balcons, accessos, etc.), instal·lació d’interruptors temporitzats i detectors o sensors de presència en zona d’ús comunitari.

Article 41. Proteccions paisatgístiques

41.1. En els plànols d’ordenació del SNU s’indiquen els espais lliures d’interès paisatgístic, on no es permet l’edificació per preservar la visió més característica del territori.

41.2. En tot el territori del municipi les noves implantacions i 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 patatge.

41.3. Es prohibeixen els rètols en bandolera o els lluminosos de plàstic d’acord amb els criteris dels articles d’aquesta normativa referents a la Integració paisatgística i la Publicitat i Senyalització.
Article 42. Tractament de l’espai públic

42.1. L’espai públic, llur ordenació, urbanització i edificació, ha de tractar-se amb els criteris de màxim respecte al paisatge, sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic.

42.2. Cal evitar la contaminació luminica, fomentar la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge dels materials i l’ús de les energies renovables. S’evitarà sempre que sigui possible la impermeabilització del sòl.

42.3. Sempre que sigui possible, els serveis seran soterrats. El nombre d’elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles que no poden estar ni soterrats ni integrats a les construccions.

42.4. Es tindrà especial cura en l’estètica i les conques visuals. L’edificació s’adapatarà a les condicions de l’entorn i mantindrà els criteris cromàtics de l’indret en equilibri amb el paisatge urbà i natural.

Article 43. Tractament de l’espai privat

43.1. L’espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i acurat i tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge de l’entorn.

43.2. Tret que les determinacions de la zona diguin el contrari, dins la parcel·la es disposarà d’espai cobert específic per l’aparcament de vehicles, en la quantia necessària a l’activitat que s’hi desenvolupi.

43.3. 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 lluminosa.

43.4. Es tindrà especial cura amb els elements de frontera de l’espai públic; sempre que sigui possible les tanques es faran amb una part massissa a la part baixa, d’acord amb la regulació de cada clau urbanística, completant l’alçada amb elements arbustius vius i jardineria d’espècies autòctones.

Article 44. Tractament de les vores urbanes i accés de vehicles

44.1. El perímetre urbà, públic o privat, serà tractat com a façana principal evitant que esdevingui espai residual. Es tindrà especial cura en la disposició, forma i materials de les tanques.

44.2. El model de gual per l’accés de vehicles a garatges serà d’un dels tipus que s’indica en els Detalls de l’Annex 4.

Resten prohibits altres models, i no s’admet la col.locació de fustes, formigó o similars damunt de la rigola o de la calçada.
La construcció dels guals, d’acord amb els articles 22, 32 i 125 d’aquestes Normes, requereix la sol·licitud de llicència d’obres menors.

Les obres de construcció del gual han d’anar a càrrec del propietari de la parcel·la a la que doni servei.

**Article 45. Gestió dels espais verds**

45.1. Es prohibeix la plantació d’espècies al·lòctones o exòtiques per l’enjardinament dels espais verds (públics i privats).

45.2. Els arbres que puguin ser afectats per alguna construcció s’hauran de protegir de la forma següent:
- Delimitar un àrea de protecció al voltant de l’arbre
- Deixar un espai de seguretat mínim de 0.50 m
- Protegir el tronc una reixa flexible
- Tancar l’arbre amb una reixa de 1.5 metres

45.3. Les noves plantacions i en el seu cas substitucions es faran preferentment amb planta autóctona per facilitar la integració visual i evitar un potencial focus d’invasions de plantes foranies. Altres plantes de jardineria integrades al clima i l’entorn i de les quals s’hagi experimentat el seu ús a la zona serán també admeses. Així, doncs, les espècies escollides per l’espai públic hauran de complir les següents condicions:

- Ser autóctones de l’entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl)
- Espècies de fàcil implantació
- Capacitat de protecció i estructuració del sòl
- Ser espècies de desenvolupament no massa lent
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric
- La nova plantació s’hauria d’assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l’entorn immediat.
- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
- Per optimitzar l’efecte d’apantallament visual en tots els moments de l’any en cas que sigui necessari, es poden optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de brancam, tupides i amb elevada massa foliar.
- Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, es recomana escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l’estiu, però que alhora permetin l’entrada de llum i calor en època hivernal.
- A les zones amb vegetació o properes a elles seria bo preveure paviments drenant, porosos, o amb pendents cap a les zones vegetades, que facilitaran la infiltració de l’aigua pluvial.
- Amb aquest “mètode d’intervenció natural” es redueix, simultàniament, la necessitat d’introduir energia exosòmàtica (eradicació de males herbes), l’ús de biocides i el consum d’aigua per a reg donat que les espècies mediterrànies demanden menys
aportació hídrica.

- En aquest sentit també s'afavorirà la introducció d'espècies de xerojardineria, en zones i espais en que es requereixi un tractament més ornamental. Tal com s’ha esmentat altres espècies ornamentals que tinguin un bon comportament en el medi i estiguin integrades a l'entorn també es podrien incloure, sempre seguint criteris de manteniment i estalvi d’aigua, i d’adequació a l’entorn.

45.4. L’Ajuntament haurà de promoure una similitud entre jardins pròxims tot recomanant la plantació d’una sèrie d’espècies a escollir d’un catàleg (elaborat per administració local i entitat entesa en la matèria), on es recullin i potenciïn espècies de baix requeriment hídric, autòctones i pròpies de la zona.
CAPÍTOL V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS.

Article 46. Actes subjectes a llicència municipal:

46.1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d’edificació, construcció o enderrocament d’obres, d’acord amb l’article 187 de la LUC.

46.2. L’obertura d’establiments està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia, d’acord amb la legislació de prevenció ambiental de les activitats i l’ordenança municipal que s’aprovi a l’efecte.

46.3. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:

Edificació:

a) Obres de construcció i d’edificació de nova planta.

b) Modificació d’estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents: ampliació, reforma, rehabilitació, conservació, reparació i millora.

c) La reparació, rehabilitació i pintat del revestiment de façanes.

d) Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.

e) Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i del subsòl:

a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.

b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixos, emplenats, cates d’exploració) i obres de desmuntatge i esplanació en qualsevol classe de sòl.

c) Obres d’urbanització que no conformin globalment un projecte d’urbanització prèviament aprovat segons legislació urbanística.

d) La realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública; així com les obres d’implantació i/o modificacions de serveis a la via pública i espais públics.

e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.

f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.

g) Primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions, així com el canvi d’ús.

h) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.

i) Connexions a la xarxa de clavegueram.

j) Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d’arbres aïllats (quan aquests tinguin més de 3,5 m d’alçada) en qualsevol tipus de sòl.

k) Parcel·lacions urbanístiques.

l) Agregació, agrupació o regularització de finques.

m) Col·locació o instal·lació de bastides.
n) Col·locació d’antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici.

o) Realització de tallafocs.

p) Acumulació de residus i dipòsits de materials que puguin alterar el paisatge.

q) Instal·lació de cases prefabricades, d’hivernacles o instal·lacions similars.

r) La instal·lació de rètols, cartells o plafons de publicitat de qualsevol mena a les façanes, solars, terrenys o instal·lacions visibles desde la via pública

Activitats:

a) Instal·lació, obertura i funcionament de les instal·lacions i activitats enumerades als annexos I, II.1, II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d’intervenció integral de l’administració ambiental.

b) Modificació substancial de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l’apartat anterior.

c) Activitats innòcues (ROAS).

Qualsevol altra actuació assenyalada per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i per les ordenances reguladores corresponents i, en general, qualsevol acte que afecti les característiques naturals dels terrenys o a la imatge del territori.

46.2. L’obligació d’obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d’obtenir autoritzacions o concessions d’altres administracions deixa sense efecte l’obligació d’obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, la utilització d’altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l’activitat o l’obra.

46.3. L’Ajuntament atorgarà la Llicència Municipal, quan el peticionari hagi presentat les oportunes autoritzacions dels organismes o Administracions que en el seu cas procedeixi exigir com a requisit previ.

46.4. Les llicències i el seu tractament se subjectaran, en general, al que disposen els articles 187 i següents de la Llei d’Urbanisme en concordança amb els articles 72 i següents del Reglament d’Obres, Activitats i Serveis dels Ens locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), i en particular a les prescripcions de les presents Normes.

46.5. Tanmateix, estarà subjecte a llicència: la primera ocupació o utilització de les edificacions de nova construcció, o objecte de modificació substancial o ampliació, tal com preveu l’article 90 del Reglament d’Obres, Activitats i Serveis dels Ens locals, l’obertura d’establiment, i la modificació d’usos, d’acord amb els articles 92 i 94 respectivament, també del Reglament esmentat anteriorment.

46.6. L’obtenció de la llicència de primera ocupació serà imprescindible per a la connexió dels serveis.
46.7. Les llicències urbanístiques s’han d’atorgar d’acord amb allò que estableix el planejament urbanístic, les ordenances municipals i la legislació urbanística i de règim local vigent.

**Article 47. Innecessariatet de l’obtenció de llicència.**

47.1. Serà innecessària l’obtenció de llicència per a obres d’urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats per l’Ajuntament i per les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

47.2. Tampoc requeriran llicència les obres que s’executin en compliment d’un ordre d’execució municipal o declaració formal de ruina imminent i sota la direcció dels serveis tècnics de l’ajuntament.

El compliment de les ordres d’execució no exigiran llicència prèvia excepte en el cas que sigui necessària la redacció d’un projecte tècnic.

**Article 48. Actuacions d’altres Entitats Públiques:**

En relació amb els actes assenyalats a l’article precedent, que siguin promoguts per òrgans de l’Estat, de la Generalitat o d’altres Entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud de llicència. En cas d’urgència o interès excepcional, s’haurà d’observar el que està previst a l’apartat 2 de l’article 190 del TRLUC.

**Article 49. Caducitat:**

49.1. La caducitat i pròrroga de les llicències es regularà d’acord amb allò que determina l’article 189 del TRLUC.

49.2. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d’un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l’apartat anterior, o les pròrrogues corresponents, no s’han començat o no s’han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d’incorporar l’advertiment corresponent.

Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se’n demana i se n’obté una de nova, ajustada a l’ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s’hagi acordat la suspensió de l’atorgament.

Les persones titulars d’una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d’acabament de les obres, i l’obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d’una
manera justificada abans d’exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l’article 73 del TRLUC.

Un cop caducada la llicència urbanística, l’òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d’acordar l’arxivament de les actuacions, d’ofici o a instància de terceres persones i amb l’audiència prèvia de la persona titular.

49.3. No es permetrà que les obres iniciades quedin sense concloure de manera que en la seva part exterior enlletgeixin l’aspecte públic.

49.4. Acabades les obres, el propietari, en el termini màxim d’un mes ho posarà en coneixement de l’Ajuntament, fent constar que les obres s’han realitzat d’acord amb el projecte o en el seu cas, les modificacions que s’haguéssin introduït.

**Article 50. Contingut:**

50.1. Les llicències s‘atorgaràn seguint les previsions del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme (TRLUC), les prescripcions d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal - especialment les particulars per a cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes- i les condicions que s’assenyalen en aquest capítol.

50.2. Les precisions d’aquestes Normes sobre condicions d’edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d’altre caràcter s’entendran contingudes en l’acte d’atorgament de la llicència.

50.3. L’interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l’objecte de la llicència ho requereixi.

50.4. El procediment d’atorgament de llicències s’ajustarà al que disposa la legislació local, sense perjudici de les precisions previstes en aquest Pla.

**Article 51. Requisits comuns de les sol·licituds de llicència:**

51.1. Les sol·licituds es formularàn, en el seu cas, en l’imprès oficial corresponent, adreçades a l’Alcaldía i subscrites per l’interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:

a) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d’identitat de l’interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic, i en el seu cas, número d’identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica;

b) Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d’identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s’actui per representació;
c) Situació, superfície i propietat de la finca, així com índole de l’activitat, obra o instal.lació per a la qual es sol·liciti la llicència;

d) Les demés circumstàncies que, segons l’objecte de la llicència sol·licitada, s’estableixen als articles següents, i

e) Data i lloc.

**51.2.** Les sol·licituts de llicència es presentaràn en el Registre General de l’Ajuntament.

**51.3.** Amb les sol·licituts de llicència s’acompanyaràn els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

**Article 52. Llicència d’obres de nova construcció:**

**52.1.** Amb la sol·licitud de llicència d’obres de nova planta, ampliació o reforma d’edificis existents, s’acompanyaràn els documents següents:

a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d’haver efectuat l’assenyalament d’alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.

b) Cèdula urbanística, si estigués implantada.

c) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.

d) Projecte tècnic visat.

e) Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut a l’obra.

f) Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontants fossin d’un mateix propietari caldrà que s’acrediti la constitució d’una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada, subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d’elles s’alieni.

g) Comunicació de l’acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col.legi oficial.

h) Comunicació de l’acceptació del facultatiu designat com a director de l’execució de les obres, visat pel corresponent Col.legi oficial.

i) Designació de Coordinador de Seguretat per part de tècnic competent, visat pel Col.legi.

j) Projecte de telecomunicacions, si s’escau.

**52.2.** El projecte al que fa esment l’apartat anterior, contindrà les dades necessàries per què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals es sol·licita, s’ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl sense que calgui l’inclusió dels detalls constructius o d’instal.lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:
a) Memòria en la qual es descrigui i s’indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l’edifici s’haguessin d’exercir activitats industrials, caldrà que s’en consigni la categoria i situació.

b) Plànol d’emplaçament a escala 1/500, en el qual s’expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l’illa en la que estigui situada. En aquest plànol s’acotaràn les distàncies de les obres a l’eix de la via pública i l’amplada d’aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s’indicarà l’orientació, les alineacions i rants oficials i el perímetre del pati central de l’illa, cas de que estigui previst.

c) Plànol topogràfic a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d’un metre, en el qual s’indiqui l’edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d’aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell appreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.

d) Plànol a escala 1/500 de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionants que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se’n.

e) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaràn a escala 1/50 o 1/100, segons la menor o major capacitat de l’edifici; estaràn acotats i en ells s’anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l’examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continuat negre, el que es conservi o permaneixi; en traç discontinuat groc, el que tingui que desaparèixer, i en traços discontinuats separats per punts, de color roig, la nova obra.

f) Fotografies de la finca i les confrontants.

g) Indicació dels canals d’accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d’aquests serveis.

h) Adscripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d’aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estigui abandonats, juntament amb un croqui acotat en el qual s’expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

i) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:

- Normes sobre prevenció d’incendis.
- Reserva, en el seu cas, d’espais per a aparcaments i places de garatge.
- Previsió de la instal.lació d’antena col·lectiva de televisió i telecomunicacions.
- Col.locació de bústies-apartats per a l’entrega de la correspondència a domicili.
- Promoció de l’accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques (segons normativa vigent)
- Decret 89/2010 i Real Decret 105/2008, reguladors dels enderrocs i altres residus de
la construcció.
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoefficiència en els edificis.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s’aprova el Codi Tècnic de l’Edificació.

52.3. Quan les obres projectades siguin d’ampliació o reforma, que afectin l’estructura de l’edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s’aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntalaments que tinguin d’efectuar-se en l’execució de les obres.

**Article 53. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.**

53.1. Les obres es classifiquen en majors i menors d’acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.

53.2. Es consideren **obres majors** les següents:

a) Les obres de construcció de tota classe d’edificis de nova planta.
b) Les obres d’ampliació de tota mena d’edificis, excepte les que no tinguin cap afecció estructural ni de coberta i fins una superfície màxima d’ampliació de 15 m2.
c) Les obres de reforma i/o rehabilitació que suposin modificació de l’estructura d’un edifici.
d) Les obres que afectin els elements i espais catalogats als Plans Especials de Protecció del Patrimoni (arquitectònic i natural).
e) La col·locació d’anuncis situats a la coberta d’edificacions i que poden modificar l’estat de càrregues de l’edifici.
f) Les obres que augmentin o redueixin el volum de l’edifici.
g) Les obres de reforma i/o rehabilitació que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
h) Les obres d’urbanització que no configurin un projecte d’urbanització.
i) Les que es realitzin en façana i modifiquin l’aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d’intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nou.s.
j) Les d’urbanització de terrenys.
k) En general totes les obres de moviments de terres, excepte aquelles que suposin una variació del nivell en més/menys 1,00 m respecte el terreny natural.
l) Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d’aigua.
m) Les obres d’enderrocament d’edificis existents.
n) Les actuacions de tallada d’arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 200m².
o) En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d’un facultatiu titulat superior.

53.3. La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s’hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
53.4. La resta d’obres i actuacions es consideren **obres menors**, així com també:

A. Les següents obres realitzades a la vía pública, relacionades amb l’edificació confrontant:

a) Construcció o reparació de guals a les voraves, així com la seva supressió.
b) Ocupació provisional de la vía pública per la construcció, no amparada en llicència d’obres majors.
c) Construcció de barraques o quioscs per a l’exposició i venda (P i D).
d) Col.locació de rètols, banderes i anuncis iluminosos.
e) Col.locació d’anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d’obres majors.
f) Col.locació de pals.
g) Col.locació de veles a les plantes baixes de façana a la vía pública.
h) instal.lació de marquesines per a comerços (P i D).

B. Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació:

a) Establiment de barreres o tanques de precaució d’obres (D)
b) Construcció de ponts, bastides i similars (D).
c) Execució de cales, pous i sondeigs d’exploració quan encara no s’hagués atorgat llicència d’obres (D).
d) Recalç d’edificis per a construir-ne d’altres que disposin de llicència (P i D).
e) Apuntalament de façanes (D).
f) Col.locació de grúes-torre, ascensors, sínies o d’altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).
g) Realització de treballs d’anivellament que no alterin en més d’un metre les cotes naturals del terreny, en algún punt ni tinguin relleu o trascendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l’edifici (P i D), i
h) Construcció o instal.lació de barraques provisionals d’obra.

C. Les petites obres de reparació, modificació o adecament d’edificis següents:

a) Execució d’obres interiors en locals que no modifiquin la seva estructura, ni la seva distribució i millorin les condicions d’higiene i estètica.
Si es modifica l’estructura i la seva distribució interior, caldrà la (D),
b) Reparació de cobertes i terrats, que no afectin elements estructurals (D).
c) Pintura, estucat i reparació de façanes d’edificis no inclosos en Catàlegs d’interès històric-artístic (D).
En cas de no incidir en el 100% de la façana i en cas de poder realitzar el treball sense necessitat de cap bastida, podrà suprimir-se la (D).
d) Col.locació de portes i persianes en abertures.
e) Col.locació de reixes.
f) Construcció, reparació o substitució de canonades d’instal.lacions, desguàs i claveguerons.
g) Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
h) Modificació de balcons, repises o elements sortints (D).
(P i D).

j) Execució o modificació d’obertures que afectin a elements estructurals, sense perjudici d’acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes ordenances. (P i D).

k) Execució o modificació d’obertures que no afectin a elements estructurals i sigui necessari l’ús de bastides (D).

l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems ja existents (P i D).

m) Construcció i modificació d’aparadors.

n) Col.locació d’elements mecànics de les instal.llacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin amparats per llicència d’obres (D).

o) Reparació d’elements alterats per accident o deteriorament de façanes amb l’ús de la bastida (D).

p) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 15 m2., i l’alçada total del qual no excedeixi de 3 m. (P i D).

D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

a) Establiment de barreres i tanques definitives.

b) Construcció o enderrocc de coberts provisionals d’una planta i de menys de trenta metres quadrats (30 m2) de superfície total (D).

c) Treballs d’anivellament a l’entorn de l’edifici construit, sempre que no s’hi produeixin variacions de més / menys un metre (1’00 m), respecte el nivell natural del terreny en algún punt (D).

d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l’edificació de la parcel.la, els quals estàn exceptuats de llicència.

53.5. En els supòsits regulats a l’article anterior, s’indiquen amb les lletres P i D, el següent:

a) Presentació de plànols signats per Facultatiu competent i visats pel Col.legi Professional respectiu (P).

b) Direcció Facultativa justificada mitjançant full d’assumpció de direcció visada pel corresponent Col.legi Professional (D).

53.6. Les sol.licituts de llicència d’obres menors aniràn acompanyades, en tot cas, d’un document en el qual es descriguin, graficament i/o escrita, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

**Article 54. Llicència de parcel.lació:**

Tota parcel.lació urbanística està subjecta a llicència, llevat de la que estigui continguda en el projecte de reparl.lació i d’altres excepcions regulades per reglament.

Amb la sol.licitud de llicència de parcel.lació s’acompanyaran tots els documents exigits per les disposicions i reglaments vigents en la matèria (article 246 TRLUC) i com a mínim els següents:
a) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.

d) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1/2.000.

e) Plànol topogràfic d'informació a escala 1/500 en el qual es situin els llindars de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants.

f) Plànol, a escala adequada, de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants.

**Article 55. Llicència d'obres d'urbanització no incloses en plans derivats:**

**55.1.** Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització no incloses en plans derivats s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1/2.000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.

b) Projecte tècnic visat.

c) Còpia del plànol acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny;

d) Comunicació de l'acceptació dels facultatius designats com a director i director de l'execució de les obres, visats pels corresponents Col·legis oficials.

e) Informe favorable dels projectes d'urbanització emesos pels organismes de l'Administració, quan procedeixin.

**55.2.** Els conceptes als quals haurà de referir-se el projecte tècnic són almenys els següents:

I. Moviment de terres.

II. Obres de fàbrica.

III. Pavimentació.

IV. Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.

V. Evacuació d'aigües i sanejament.

VI. Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.

VII. Xarxa de distribució de gas.

VIII. Plantacions d'arbrat i jardineria.

**55.3.** El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.

b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin inclosos.

c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.

d) Plànol de perfils dels terrenys.
e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.

f) Pressupostos detallats i raonats, amb resum general.

g) Plec de condicions econòmic-facultatives que regiràn en l'execució de les obres i instal.lacions, amb indicació si s'escau de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

55.4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduïx modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament format, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiràn mitjançant esmena dels plànols originals, subscrits pel promotor i el seu tècnic.

Article 56. Llicència de modificacions d'ús.

56.1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaràn els documents següents:

a) Memòria justificativa detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporte l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consigni, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltar sí l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions alineacions i rasants.

c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.

d) Indicació dels canals d'accès als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.

e) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions següents:

- Normes sobre prevenció d’incendis.
- Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places de garatge.
- Previsió de la instal.lació d'antena col·lectiva de televisió i telecomunicacions.
- Col.locació de bústies-apartats per a l'entrega de la correspondència a domicili.
- Promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques (segons normativa vigent)
- Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s’aprova el Codi Tècnic de l’Edificació.
f) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici es apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis.

56.2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

**Article 57. Llicència d'enderroc.**

57.1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocs de construccions, es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-los.

57.2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaràn els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1/500.

b) Plànol de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'índole de l'enderroc o demolició a efectuar.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns. També inclourà la descripció del tractament de les paret mitgeres que puguin quedar al descobert.

d) Pressupost de l'obra.

e) Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.

f) Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir, existeix algú

   element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauràn d'anar subscrites al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

g) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

h) Avaluació i declaració del volum i les característiques dels residus que s’originaran, amb especificació de la instal.lació o instal.lacions de reciclatge i disposició del rebug on es gestionaran, i si s’escau, fiançar en el moment d’obtenir la llicència urbanística municipal, els
costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 89/2010 i Real Decret 105/2008, reguladors dels enderrocs i altres residus de la construcció.

i) Informació de la durada prevista dels treballs i ubicació dels contenidors.

j) Estudi de Seguretat i Salut.

k) Declaració que acredití que el peticionari es compromet a reparar els mals que podria ocasionar en els béns de domini públic i a reposar els elements dels serveis que provisionalment s’hagin de retirar.

l) Acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col.legi Oficial.

m) Designació de coordinador de seguretat, visat pel corresponent Col.legi Oficial.

**Article 58. Requisits del projecte tècnic.**

**58.1.** En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d’un projecte tècnic, aquest anirà amb els noms, cognoms i signatura de l’interessat i del tècnic facultatiu competent. El visat del corresponent Col.legi professional serà exigible en els projectes previstos en l’article 2 del RD 1000/2010, de 5 d’agost.

**58.2.** El projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.

**58.3.** En tots els supòsits, els plànols dels projectes tindràn com a mesura màxima la d’1’50 per 1’10 metres i es presentaràn doblegats a la mida A4 (UNE), amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l’expedient.

**58.4.** Si les característiques del dibuix exigissin la confecció dels plànols a una mida superior a l’establerta al paràgraf anterior, s’emprarà per a llur confecció, escales més reduïdes que les previstes, de manera que no sobrepassin de les esmentades mides màximes.

**58.5.** Caldrà presentar també el projecte en format digital.

**Article 59. Suspensió del còmput dels terminis:**

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:

a) Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar les dades de la sol·licitud, reintegrant-la degudament o aportar documents preceptius omesos.

b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
c) Durant els dies que hi hagi entre la modificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquestes Normes i la seva efectiva constitució.

**Article 60. Deficiències esmenables i no esmenables.**

60.1. Si el projecte s'ajustés estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

60.2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.

60.3. S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament.

b) Projectar les obres o instal.lacions per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.

c) Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.

d) Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables.

e) No respectar les zones verdes o espais lliures previstos al planejament.

f) Incomplir les exigències previstes sobre reserva d'aparcament quan no sigui possible adaptar el Projecte a les esmentades exigències.

g) No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

60.4. Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seràn denegades.

60.5. S'entendràn com esmenables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf 3. Aquestes es notificaràn a l'interessat per a que les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència de que, trascorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

**Article 61. Edificació i urbanització.**

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos a l'article 41.1 del del Decrept Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, (TRLUC) i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme.
Article 62. Llicències en sòl urbà

62.1. Per atorgar la llicència d’edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de cumplir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això ha d’estar urbanitzada d’acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment, és indispensable que compi amb els elements d’urbanització següents:

- Vial que permeti l’accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Existència de voreres per al pas de vianants.
- Pavimentació íntegra de calçades i voreres.
- Xarxa de subministrament d’energia elèctrica i d’abastament d’aigua.
- Enllumenat públic.
- Xarxa de sanejament d’aigües residuals.

Aquests elements han d’existir com a mínim en tot el vial corresponent a l’illa en la qual s’emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats. Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, a més, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un sector d’actuació pendents de desenvolupament i que, per a edificar-lo, no s’hagin de cedir altres terrenys per a obrir carrers o vies.

62.2. Això no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d’urbanització, quan a més del que s’indica que l’article 237 del reglament, concorrin les circumstàncies següents:

a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d’urbanització o d’obres.
b) Que s’asseguiri l’execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de cauici en metà-lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar. La garantia no ha de ser de quantia inferior a l’import calculat de les obres d’urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d’atorgament de la llicència els tècnics municipals han d’informar sobre aquests extrems.

62.3. Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d’acord amb la legislació vigent, no es permet l’ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l’obra urbanitzadora.

Article 63. Llicències en sòl urbanitzable

63.1. En el sòl urbanitzable només poden atorgar-se llicències de parcel·lació i d’edificació un cop s’hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i projecte d’urbanització i es compleixin els requisits de l’article 237 del Reglament de la llei d’Urbanisme.
Article 64. Edificis i instal·lacions en diferents situacions, autoritzacions d’usos o obres no previstes al POUM i infracció urbanística.

64.1. Edificis i instal·lacions en situació de fora d’ordenació:

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d’entra en vigor d’aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderroc de l’edifici, així com les construccions, les instal·lacions i els usos que quedin subjectes a cessament segons l’article 108 de la Llei d’Urbanisme, quedaràn en situació de fora d’ordenació.

Les tanques existents amb anterioritat a l’aprovació d’aquest POUM, que no s’ajustin a l’alineació definida per aquest POUM, es consideren fora d’ordenació i podran mantenir-se mentre no s’executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l’edificació principal, o obres de reforma de l’edificació existent en més d’un 50%, tant si es realitzen en una o vàries fases.

64.2. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d’ordenació:

La situació de fora d’ordenació comportarà el següent règim jurídic d’acord amb el que estableix l’article 108.2 de la Llei d’Urbanisme:

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

   a) Obres prohibides:

      – Obres de consolidació.
      – Obres d’aument de volum.
      – Obres de modernització.
      – Obres que incrementin el valor d’expropiació dels edificis o instal·lacions.

   b) Obres autoritzables:

      – Reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació d’aquestes construccions i instal·lacions.
      – Obres destinades a facilitar l’accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

   c) Les obres que s’hi autoritzin no comportaran augment de valor ni en el cas d’expropiació ni en el cas de reparcial·lac.

   d) L’eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l’estat de la finca abans de l’execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables:

a) Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s’adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d’insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. No s’autoritzaran ampliacions de l’activitat existent.

b) Les modificacions de l’activitat existent amb llicència i la instal·lació d’una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d’obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l’execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència provisional, amb les condicions establertes a l’apartat 1.d) anterior.

c) S’admetran els canvis de nom de l’activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d) L’autorització per a la instal·lació d’un sol ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d’ordenació tindrà la consideració de provisional i no serà en cap cas compensada en els expedients expropiatoris, de repartel·lació o de compensació.

64.3. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o ús disconforme:

Quan la discrepància entre les precisions del present POUM i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a l’aprovació inicial d’aquell, es limités a la seva altura reguladora màxima, número de plantes, profunditat edificable, edificabilitat màxima, ocupació màxima de la parcel·la o separacions mínimes dels llindars de la mateixa, o bé el seu ús, aquesta discordància no comportarà la seva consideració com a edificis fora d’ordenació, sinó com edificis amb volum disconforme, d’acord amb l’article 108.4 de la Llei d’Urbanisme.

El règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme serà el següent:

1. Obres autoritzables:

a) Les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d’augments de volums han d’ajustar-se a allò previst pel planejament vigent. En tots els casos que suposin increment de sostre o consolidació de volums precaris, el sostre total resultant de l’actuació en una parcel·la amb edificació disconforme no pot ser superior al que correspondria per aplicació de les determinacions del Pla d’Ordenació en la parcel·la.

2. Usos i activitats autoritzables:

a) Quan la disconformitat radiqui en l’ús, pot mantenir-se l’existent mentre no esdevinguin incompatible amb el nou planejament, havent-se d’adaptar als límits de molèstia, d’insalubritat i de perill que per a la zona estableixi la nova reglamentació.
b) En cas d’activitats en situació d’ús disconforme s’apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores.

c) Pel que fa a la possible instal·lació d’activitats en edificis en volum disconforme, però admeses a la zona, s’ha d’estar al que determina la legislació vigent.

64.4. Edificis i instal·lacions incloses dins d’una àrea de planejament o d’execució:

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

1. Edificis o instal·lacions incloses dins d’una àrea o sector de planejament:

   a) Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla de Millora Urbana en sòl urbà o pla parcial en sòl urbanitzable). Donat que encara no està definida l’ordenació urbanística de l’àrea, i per tant, no s’ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l’edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d’obra o activitat, llevat dels supòsits de l’article 53 de la Llei d’Urbanisme.

   b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament. Caldrà estar al que determini l’acord de suspensió de llicències.

   c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l’execució del Pla. S’estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d’ordenació o volum disconforme que s’han establert en els punts anteriors, a no ser que el Planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic pel Sector qu es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d’un Polígon d’Actuació:

   a) Fins a la redacció de l’instrument d’execució (projecte de reparcel·lació o expropiació). S’estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d’ordenació que s’han establert en els punts anteriors.

   b) Durant la tramitació dels instruments d’execució. Caldrà estar al que determini l’acord de suspensió de llicències.

   c) Un cop sigui executiu l’instrument de gestió. S’estarà al que es determini en el propi instrument d’execució.

64.5. Autorització d’usos o obres no previstos en el POUM.

Per a que puguin autoritzar-se usos o obres no previstos en el POUM hauran de concórrer els següents requisits:
a) Tenir caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanent.

b) No dificultar l’execució del POUM o d’aquells altres plans que com a desenvolupament d’aquest s’aprovin.

c) L’autorització s’atorgarà condicionada a que usos i obres hauran de cessar o derruir-se sense dret a indemnització, quan l’administració atorgant acordi revocar l’autorització.

Les esmentades condicions s’inscriuran en el Registre de la Propietat, prèviament al seu inici i les despeses que origini dit tràmit seran a càrrec de l’autoritzat.

En qualsevol cas, se seguirà el procediment establert per l’article 54 de la Llei d’Urbanisme.

64.6. Infraccions urbanístiques i sancions.

Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la Llei d’Urbanisme, amb el Reglament que la desenvolupa i d’acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d’acord amb el que estableix el títol setè de la Llei d’Urbanisme, la imposició de sancions als responsables, així com també l’obligació de rescabalament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d’aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

L’autoritat competent per a la imposició de multes, fins al límit admès per la Llei d’Urbanisme, és l’Alcalde. Si, iniciat el procediment sancionador per l’Ajuntament, l’import de la multa resultés superior, caldrà elevar dit procediment a la Direcció General d’Urbanisme; en aquest cas, l’import final de la multa reverterà igualment a l’Ajuntament.
65.1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'article 24 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme i la llei 3/2012, del 22 de febrer (TRLUC), de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme depèn de:

a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic i el seu destí urbanístic bàsic: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

b) La qualificació urbanística del sòl, segons l’ordenació urbanística , amb la seva divisió en zones i sistemes.

Els sistemes, com a conjunt d’elements públics d’interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.

Les zones, per a la determinació de l’aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l’ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l’edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

c) De la inclusió en un polígon d’actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d’acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d’intensitats d’edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s’executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

65.2. L’estructura general del territori, defineix el model d’implantació urbana d’acord amb el principi de desenvolupament sostenible.

66.1. El territori ordenat per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal es classifica als efectes del règim jurídic del sòl i d’acord amb el previst a l’article 25 del TRLUC, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l’edificació d’acord amb l’article 26 del LUC, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d’un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d’urbanització, per assolir la condició de solar segons l’article 29 del LUC. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Setè d’aquestes normes.
b) Sòl urbanitzable: delimitació d’àmbits d’acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l’article 3 del LUC, per a garantir el futur creixement de la població i de l’activitat econòmica segons l’article 33 de la LUC, i que s’haurà de desenvolupar mitjançant els plans parciais corresponents. Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Vuité d’aquestes normes.

c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d’espais oberts que es protegeixen del procés d’urbanització d’acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l’article 3 i el que determina l’article 32 del LUC.

Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Nové d’aquestes normes.

66.2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

a) Sòl urbà consolidat (SUC). Tenen aquesta condició, d’acord amb l’article 31.1 del RLU:

- els terrenys que tenen la condició de solar segons l’article 29 de la LUC.
- els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les aliniacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l’article 29.a del RLU, tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un polígon d’actuació urbanística o en un sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi ha estat inclosos.

b) Sòl urbà no consolidat (SNC). Tenen aquesta condició, d’acord amb l’article 31.2 del RLU:

- el sòl urbà inclòs en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d’actuació urbanística que téuen per objecte completar el teixit urbà o acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d’usos, de reurbanització, o qualsevol altra actuació no inclosa en l’article 31.1.b del RLUC.

- els terrenys urbans no inclosos en sectors ni en polígons d’actuació urbanística, que estan destinats en part a vialitat objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta del sòl adquireixi la consició de solar i es pugui construir d’acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat en els casos que preveu l’article 31.2 del TRLUC.

66.3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, figurant únicament una de les dues categories que determina la LUC:

a) Sòl urbanitzable delimitat (SUD). Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinuis, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parciais urbanístics corresponents, és regulat per l’índex de l’edificabilitat
brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d’acord amb l’article 68.4 del RLU.

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

El sòl no urbanitzable es qualifica d’acord amb l’article 58.9.a del TRLUC, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d’altre tipus.
El planejament territorial parcial estableix els diversos tipus d’espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

66.5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en els plànols d’ordenació del POUM.
Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d’actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d’ordenació.
La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els Títols Setè, Vuitè i Novè d’aquestes normes i en els plànols d’ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

**Article 67. Sistemes:**

67.1. Als efectes de determinació i regulació de l’estructura general i orgànica del territori, aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i el seu desenvolupament en Plans Parcials Urbanístics o Especials asigna o haurà d’assignar alguns sòls per a:

- Sistema de comunicacions viaries (Clau V).
- Sistema d’espais lliures i zones verdes (Clau P).
- Sistema d’equipaments (Claus E i D).
- Sistema d’infraestructura de serveis tècnics (Clau S).
- Sistema hidràulic (Clau H).


67.4. Es consideren les excepcions derivades de la legislació i reglamentació específica de determinades activitats que constitueixen serveis públics reconeguts (energia elèctrica, etc...), i s’admet també la possibilitat de que alguns elements del sistema general d’equipaments de nova creació puguin ésser gestionats per agents privats mitjançant les formes jurídiques de gestió previstes a la legislació administrativa.

**Article 68. Abast de les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal:**

68. 1. En el sòl urbà, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal precisa l'ordenació física de forma detallada, tal com establai la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons sigui el seu destí: a) vials i aparcaments; b) sòl públic per a jardins, parcs urbans i zones esportives; c) sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics i d) sòls privats i edificables. Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1/1000 en els plànols d'ordenació.

En alguns supòsits el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal preveu sectors de Pla Especial Urbanístic en sòl urbà amb la finalitat de que aquests instruments concretin alguna o vàries de les determinacions assenyalades en el paràgraf anterior.

68.2. En el sòl urbanitzable, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials Urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix mitjançant la qualificació urbanística, la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada, resultarà de l'ordenació que proposi el Pla Parcial Urbanístic, de conformitat amb el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, si bé aquest darrer fixa en alguns casos de forma indicativa la distribució de la xarxa viària, dels espais lliures i de les dotacions al servei del sector.

68.3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 47 a 51, ambdós inclosos, del TRLUC.

**Article 69. Sistemes locals i proporcionalitat:**

69.1. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcials Urbanístics, per Plans de Millora Urbana i per Plans Especials, destinada a sistemes locals específics per a cada polígon serà concretada i ordenada, de conformitat amb l’article 65 a 70 del Decret Legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, (TRLUC) i la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme, pels propis Plans, tenint en compte els índex d'edificabilitat, intensitats d'usos i posició urbana.
**Article 70. Cessions gratuïtes:**

70.1. A les reserves per a sistem es en el sòl urbà determinats per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, se’ls aplicarà el règim de cessions dels articles 34 i 35 del TRLUC.

70.2. En el sòl urbanitzable, els sistemes locals seràn de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris.

Els sistemes generals inclosos per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sectors de planejament parcial estàn subjectes al règim de gestió de l’article 156 del TRLUC, sense perjudici de la seva obtenció per ocupació directa en els termes del mateix article 156, quan s’escaigui.

A més de les cessions previstes als punts anteriors, els propietaris de sòl afectat per una actuació urbanística hauràn de cedir a l’entitat urbanística actuant, sòl on es pugui edificar el 15% de l’aproximament urbanístic, de conformitat amb el que determina l’article 45.1 del TRLUC.

**Article 71. Qualificació del sòl.**

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

71.2. Amb aquesta finalitat, s’estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl dels terrenys de Pacs del Penedès:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics i els espais lliures, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l’Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents.

La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l’article 114 del TRLUC. Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el Títol Quart d’aquestes normes.

També, en els plànols d’ordenació del Pla, es delimiten els sistemes que conformen l’estructura general del territori de Pacs del Penedès.

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

- en l’ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació
els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d’acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

- en sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d’acord amb l’article 68.8.a del RLU.

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

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el Títol Setè, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el Títol Novè.

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

71.3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d’aquest POUM és la següent:

**SISTEMES [en qualsevol classe de sòl]**

- Sistema de comunicacions viaries (Clau V).
- Sistema d’espais lliures i zones verdes (Clau P).
- Sistema d’equipaments (Claus E i D).
- Sistema d’infraestructura de serveis tècnics (clau S).
- Sistema hidràulic (clau H).

**ZONES [en sòl urbà]**

- Clau 1  Elements catalogats
- Clau 2  Ordenació antiga i tradicional
- Clau 3  Ordenació en illes tancades
- Clau 4  Ordenació cases en filera
- Clau 5  Residencial oberta plurifamiliar
- Clau 6  Residencial oberta unifamiliar
  - Subclau 6a  Residencial oberta unifamiliar – parcel.la 250 m2
  - Subclau 6b  Residencial oberta unifamiliar – parcel.la 400 m2
  - Subclau 6b1
  - Subclau 6c  Residencial oberta unifamiliar – parcel.la 600 m2
- Clau 6d  Residència 3ª edat
- Clau 7  Industrial
  - Subclau 7a  Usos industrials generals
  - Subclau 7b  Implantació d’industries vitivinícoles i derivats
  - Subclau 7c1  Industrial antiga UA-15
  - Subclau 7c2  Industrial antiga UA-14
  - Subclau 7d  Industrial “La Xarmada”
Subclau 7e  Industrial “Plana de Cal Vallès”
- Clau J  Verd privat

**ZONES [en sòl urbanitzable]**
- Clau 10  Residencial oberta plurifamiliar
- Clau 11  Residencial oberta unifamiliar
- Clau 12  Industrial

**ZONES [en sòl no urbanitzable]**
- Clau 20  Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor agrícola
- Clau 21  Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor forestal i paisatgístic
- Clau 21*  Sòl no urbanitzable d’especial protecció protecció d’incendis
- Clau 22  Sòl de protecció de sistemes de transport
- Clau 22a  Sòl de protecció del sistema hidrològic
- Clau 23  Sòl no urbanitzable lliure permanent
- Clau 23*  Sòl no urbanitzable Subzona Cales de Pacs
- Clau 24  Sòl no urbanitzable Nuclis Agraris (antics agregats rurals)

71.4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l’ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d’esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d’una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.

71.5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d’una parcel.la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d’ordenació detallades en els plànols.

**Article 72. Sectors de planejament derivat i polígons d’actuació.**

72.1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d’actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat. Segons el que determina l’article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s’executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d’ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d’ordenació, en relació amb el conjunt de l’àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel.les incloses en el sector o polígon.

72.2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d’acord amb el model d’ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.
El planejament derivat s’ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d’acord amb l’article 26.b de la LUC.

72.3. En els àmbits de polígons d’actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d’ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones.

Mentre no s’aprovi el projecte de repart.lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen totes elles un mateix règim urbanístic del sòl.
Quan s’executi el projecte d’urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

Article 73. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.

73.1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinants pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el Títol Cinquè d’aquestes normes urbanístiques.

Amb caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l’articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els Titols Quart, Setè, Vuitè i Novè són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament.

73.2. Els paràmetres urbanístics d’ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el Títol Cinquè d’aquestes normes.

73.3. Els paràmetres urbanístics d’ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el Títol Sisè.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d’actuació se li assignen els usos permesos.

En alguns casos s’indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.
A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se’n precisen d’específics, regulant la seva permissibilitat.

Article 74. Condicions i paràmetres d’ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d’ordenació.

74.1. Els paràmetres urbanístics d’ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d’ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els
plànols d’ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques. Alguns d’aquests paràmetres gráfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel.la, i d’altres només són condicions d’ordenació en el marc d’una volumetria flexible.

74.2. En els plànols d’ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d’ordenació:

a) Les condicions d’ordenació volumètrica i d’espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d’una ordenació volumètrica flexible o definida, que vènent regulades en del Títol Cinquè d’aquestes Normes.

b) Les proteccions d’àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d’acord amb el Títol Desè d’aquestes normes urbanístiques.

En el cas que una parcel.la contingui elements catalogats identificats en els plànols d’ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l’illa on es situa. L’edifici, jardí o element, identificats com a part d’un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d’una subzona en l’àmbit de la parcel.la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.

c) Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

Article 75. Ajust de límits en els plànols d’ordenació i de les superfícies corresponents.

75.1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d’actuació o de la qualificació urbanística, s’ha d’interpretar en els plànols d’ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d’un sector, d’un polígon o d’un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d’ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d’acord amb els següents apartats.

75.2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d’elaborar el planejament derivat, s’ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, per tal d’aplicar l’edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d’ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l’objectiu i la voluntat del límit que l’ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l’elaboració del POUM, d’acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
- Adaptació a límits de parcel·les.
- Adaptació a altres elements existents del territori que no s’han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d’un 6% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspàssats mimèticament a la cartografia que s’ús per desenvolupar el planejament derivat.

75.3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d’actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.

a) Les superfícies dels polígons d’actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) Els límits dels polígons d’actuació dels plànols de l’ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d’elaborar el projecte de reparcel·lació, d’acord amb el que es regula en el Capítol III del Títol Setè. La cartografia a utilitzar per l’elaboració d’un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.

c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d’una zona, el sostre edificable màxim del polígon s’adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

75.4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.

a) Els límits d’una qualificació d’un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d’ordenació dins d’un sector de planejament, poden ajustar-se en l’ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general.

S’han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics.

b) Els límits de la qualificació de l’ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l’aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d’un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d’ordenació que el planejament ha volgut pretendre.
En aquest cas, l’ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

75.5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l’ordenació volumètrica definida en el planejament.
a) En el cas d’edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d’ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l’alineació de carrers o patis d’illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.

b) En el cas de volumetries definides d’edificacions situades en relació a la parcel.la o a l’illa, es poden ajustar alineacions de l’edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:

- Que sigui una alineació que no tingui relació directa o enfrontada amb l’espai públic.
- Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats.
- Que es mantingui la mateixa superfície de l’ocupació en planta de l’edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposí cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel.la.
TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 76. Definició dels sistemes i tipus.

76.1. El concepte de sistema es defineix en l’article 34 del TRLU.

76.2. La consideració de sistemes implica 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.

Això no obstant, pel que fa al sistema d’equipaments, si el POUM no en determina l’ús i la titularitat, cal, mitjançant la tramitació prèvia d’un Pla especial, concretar l’ús i justificar la necessitat de la titularitat pública.

També s’ha de tramitar un Pla especial per tal de canviar l’ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

76.3. Els sòls destinats a sistemes es qualifiquen aquí de la forma següent:

- Sistema de comunicacions viaries (Clau V).
- Sistema d’espais lliures i zones verdes (Clau P).
- Sistema d’equipaments (Clau E en estructura general del territori i Clau D al servei directe d’una àrea ).
- Sistema d’infraestructura de serveis tècnics (Clau S).
- Sistema hidrològic (Clau H).

Article 77. Desenvolupament dels sistemes.

77.1. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l’edificació. Igualment, quan en els plànols d’ordenació s’indiqui l’obertura i/o l’eixamplament de vials que afecti solars o edificis existents seran obligatòries i la cessió de vial gratuïta.

Els terrenys reservats en sòl urbà per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics seran de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d’un polígon d’actuació urbanística assenyalats en els plànols d’ordenació. En els sectors de pla de millora es podrà concretar la ubicació d’aquests sistemes que serà vinculant.

77.2. Els plans especials vinculats a tot tipus de sistema urbanístic que poden sorgir en el desenvolupament del POUM, per la gestió, execució o protecció d’un sistema concret en un municipi, es poden elaborar, tant per ajustar alineacions d’un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d’ordenació i ús d’un equipament o d’un sistema d’habitatge dotacional. També per establir proteccions ambientals i altres aspectes d’ordenació en el sistema d’espais lliures. En tots els casos s’ha de considerar la legislació sectorial aplicable, segons el tipus de sistema urbanístic que es tracti.
Article 78. Actuació dels sistemes. Inclusió en sectors de planejament.

78.1. Els terrenys per a sistemes si és necessari per a l’obtenció dels objectius del planejament, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament derivat, mitjançant el sistema d’expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments o infraestructures tècniques, en l’actualitat de domini i de gestió privats i aquells a que abasti aquest règim de titularitat en el futur.

78.2. Els terrenys que a l’interior dels sectors de planejament derivat corresponguin a sistemes de domini públic, són de cessió gratuïta i obligatòria, sens perjudici de l’equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector, donat que s’ha previst un equilibri entre l’escreix d’aprofitament i sòl objecte de cessió, d’acord amb les indicacions del Reglament de la Llei d’urbanisme.

Article 79. Proporcionalitat.

79.1. La superfície dels terrenys ordenats per plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i sectors d’actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb la Llei d’urbanisme i amb el Reglament vigent, pels estàndards específics que per a cada sector o àmbit estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d’edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.

79.2. Donada la relació referida a l’apartat anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes, o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla d’ordenació, comporta la reducció dels coeficients d’edificabilitat en la mateixa proporció en què s’hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d’actuació per expropiació, quan s’hagi de garantir l’execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l’ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.

79.3. En el cas dels sectors d’actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d’habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d’ampliació o reducció.

Article 80. Cessions gratuïtes.

80.1. En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d’actuació, s’han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l’àmbit corresponent. Sense prejudici d’això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d’expropiació. Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i a dotacions (i a ampliacions) que en el moment de l’aprovació d’aquest Pla d’ordenació siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.

80.2. En sòl urbanitzable, els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local.
Article 81. Titularitat i afectació del sòl.

81.1. Els sòls que el POUM afecta com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat i l’afectació pública a l’ús i al servei públic i l’aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l’administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per a l’expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva l’adquisició d’aquests sòls per part de l’administració, mitjançant els mecanismes establerts per la legislació urbanística, continua la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

81.2. La titularitat i l’afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d’aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.
CAPÍTOL II. SISTEMA DE COMUNICACIONES. SISTEMA VIARI. (CLAU V)

**Article 82. Definició i tipus de vies.**

El sistema viari comprèn les instal.lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

**82.1.** Aquestes Normes estableixen els tipus de vies següents:

a) **Carreteres.** Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció, conservació, financiación, ús i explotació de les carreteres observaràn el que disposen la legislació específica estatal i autonòmica en matèria de Carreteres.

b) **La xarxa arterial.** Està constituïda per aquells elements de carreteres que envolten el casc urbà, constituint variants o circumvalacions del mateix. Per a la xarxa arterial seràn també d’aplicació, la legislació específica en matèria de Carreteres.

c) **Xarxa viària local.** Constituïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:

   - Xarxa viària bàsica, que comprèn els eixos fonamentals vials d'ús dominant als vianants. També compren els camins agrícoles estructuradors.

**82.2.** Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal assumeix el traçat de la xarxa viària local bàsica en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. Els Plans de Millora Urbana podràn alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà.

**Article 83. Desenvolupament.**

**83.1.** Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d’ordenació, indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer. Seguint aquestes indicacions els Plans de Millora Urbana, assenyalaràn les aineacions i rasants i precisaràn el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbrat i superfícies de jardineria, amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

**83.2.** En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.
Article 84. Necessitat de llicència.

84.1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats relacionades a l'article 46 d'aquestes Normes en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

84.2. L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaràn la denegació de la llicència municipal.

Article 85. Protecció del sistema viari.

85.1. En sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb la legislació de Carreteres des de la línia exterior de l'esplanada de la vía.

85.2. En funció de les necessitats urbanístiques, els Plans Parcials Urbanístics podràn situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en la legislació de carreteres.

85.3. Els Plans Parcials o Especials Urbanístics no podràn disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquestes Normes. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

85.4. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauràn de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

85.5. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell diferent no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans Especials Urbanístics, o mancant d'aquests, en els Projectes de Construcció. Aquests documents podràn variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduïr-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

85.6. Pel que fa a la carretera BP-2162 entre el PK 0+000 i el PK 0+720, per a qualsevol intervenció s’hauran d’aplicar les instruccions que doni l’administració titular de la carretera.

Article 86. Ordenació de cruïlles.

86.1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.

86.2. D'altra banda, en les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica s'haurà de preveure que l'edificació no invadeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl no urbanitzable. Aquesta àrea
quedarà definida per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

86.3. En sòl urbà, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal especifica els xamfrans que s’hauràn de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L’alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l’angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places. En supòsits d’alineació en corba, es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d’alineació en el punt d’intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà. La mida del xamfrà ve definida en els plànols d’ordenació. Els xamfrans previstos en planta baixa venen expressats, en alguns supòsits, en els plànols esmentats amb línies a traços.

Article 87. Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol vía pública, està sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal. Caldrà recaptar, en tot cas, informe de la Demarcació de Carreteres de l’Estat, de la Generalitat o de la Diputació.

L’informe favorable o l’atorgament d’autoritzacions dels òrgans amb competència en la matèria no prejutja l’exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

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

Article 88. PEIV – La Xarmada

88.1. Aquest POUM delimita un àmbit a la zona industrial de la Xarmada, amb l’objectiu de dotar aquesta àrea d’un nou accés directe des del Camí de Pacs del Penedès a les Cabanyes.

Aquest accés permetrà una reducció important el pas de vehicles pesats pel Nucli antic de Pacs del Penedès per tal d’accedir a la zona industrial de La Xarmada.

L’objectiu de la delimitació d’aquest àmbit és que es dugui a terme un Pla Especial d’Infraestructures Viàries que inclogui l’eixamplament dels vials que siguin necessaris, un pont de pas per la riera i les finques de la zona.

Aquest Pla Especial caldrà que el desenvolupi l’Ajuntament , en funció de les necessitats i es costejarà en aplicació de contribucions esamentals als sectors més afavorits.
CAPÍTOL III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU P).

Article 89. Definició.

89.1. Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.

89.2. En la previsió de sòls adscrits a parcs públics s'ha observat el previst al TRLUC.

89.3. En relació funcional amb el sistema d'espais lliures, es preveu un règim especial per als jardins privats comunitaris i per als espais de verd privat d'interés especial.

Article 90. Determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

90.1. Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.

90.2. Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives, i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització podrà precisar-se mitjançant Plans Especials de Millora Urbana que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, han de redactar-se en les àrees o polígons en què així s'estableix.

90.3. Amb referència als jardins públics i zones esportives d’expansió i esbarjo públiques que s’han d’establir en el sòl urbanitzable, aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal estableix els estàndars corresponents i preveuen les condicions generals d'ordenació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l’estructuració conjunta de la població.

Article 91. Usos.

91.1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

91.2. Tanmateix, en els jardins públics en sòl urbà es podrà adscriure una superfície no superior al deu per cent (10%) per a la construcció d'edificacions lligades a l’ús educatiu o preeducatiu (no inclòs en els cicles d’escolarització obligatòria), a l’ús esportiu i a l’ús socio-cultural.

Aquesta possibilitat de construcció només serà aplicable als espais lliures de superfície superior a 2.500 m²., amb la condició que no es produeixin restriccions de cap mena al lliure accés i utilització de la zona verde pel públic en general.

91.3. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i els usos admesos, hauràn d’observar les següents condicions:

a) Alçada màxima total: 4,00 m.

b) Ocupació màxima: 3%. Aquesta condició no s’aplica en el supòsit del número anterior.
**Article 92. Condicions dels jardins públics.**

Els jardins públics a preveure mitjançant els instruments de planejament que desenvolupa el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, hauràn de complir les següents condicions:

1. El pendent dels terrenys haurà d’ésser inferior al 10%.

2. La configuració haurà d'observar els criteris del TRLUC.

**Article 93. Verd privat d’interès especial protegit (clau J).**

93. 1 Sense prejudici de la conservació de la titularitat privada i individualitzada dels terrenys, es qualifiquen com a verd privat d’interès especial aquells espais no edificats amb una vegetació que convé protegir o integrats en un ambient o entorn a preservar. Es finalitat del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal assegurar la continuïtat de les característiques actuals d'aquests terrenys.

93.2. Queden prohibides les transformacions que suposin desaparició o merma dels arbres i vegetació, i en general, dels elements que constitueixen l’ambient d’interès especial.

93.3. L’edificació existent en zones qualificades amb aquesta clau es podrà mantenir en les actuals condicions admetent-se un 10% d’increment en l’edificabilitat per futures ampliacions.
**CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC (CLAU H).**

**Article 94. Definició.**

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

Constitueixen aquest sistema els espais fluvials de la riera de Pacs i del riu Foix assenyalats als plànols d’ordenació. L’alt valor estructural i ecològic dels quals en el municipi, fan necessari que es garanteixi estrictament la protecció i conservació d’aquest sistema hídric.

Aquest sistema, apareix indistintament en qualsevol tipus en que està classificat el sòl segons el seu règim jurídic, i en cap cas serà susceptible d’aprofitament urbanístic ni serà edificable.

**Article 95. Règim i titularitat:**

Aquesta protecció específica, com a sistema general, ha de permetre, a part d’una delimitació més acurada tenint en compte els sistemes naturals associats a l’aigua, la regulació detallada dels usos i actuacions que es realitzin en les zones de domini públic hidràulic, servitud i de policia, d’acord amb els criteris que estableixi la legislació d’aigües vigent.

A tals efectes, es redactarà i tramitarà un Pla Especial de Protecció que regularà expressament entre d’altres, la tala de vegetació de ribera, els abocaments de runes i altres residus sólids i líquids, l’extracció de gravés i les concessions d’aigües superficials i subterrànies. D’altra banda les actuacions de restauració de la vegetació de ribera autòctona i dels sistemes naturals associats als cursos d’aigua han d’estar potenciades i considerades.

L’esmentat Pla Especial també haurà de definir actuacions destinades a garantir l’espai suficient de domini públic hidràulic, així com la neteja dels residus existents en el marge de la riera.

El sòl qualificat de sistema hidràulic serà de titularitat pública quan així ho prevegi la legislació d’aigües vigent.

D’acord amb l’establert en l’article 35.4 del RLU, els sòls inclosos en el sistema hidràulic que formin part d’un sector de sòl urbanitzable o polígon d’actuació no comptabilitzen com a superfície de l’àmbit i, per tant, no els és aplicable l’índex d’edificabilitat bruta, ni els usos ni els paràmetres de densitat del polígon o sector en que s’inclouguin.

En l’obtenció, el finançament, la construcció, l’ús i la conservació de les instal·lacions d’ordenació dels torrents i rieres i fonts naturals s’observarà allò que disposen aquestes normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Als efectes de coordinar la regulació dels sòls qualificats de sistema hidràulic, aquest Pla incorpora els criteris respecte la delimitació d’espais i usos que afecten l’àrea associada al sistema hidràulic i
el seu entorn, tot definint el sistema hídric a més del sistema hidràulic, en les que han d’aplicar-se les limitacions previstes en la legislació sectorial.

L’àmbit qualificat de sistema hidràulic pel POUM podrà ésser objecte d’ajustaments d’acord amb l’atermenament del domini que pugui efectuar l’Administració hidràulica.

**Art. 96. Consideracions Zona de domini públic hidràulic i zona de policia.**

Les lleres públiques més destacades del municipi són: riera de Vilobí, riera dels Aranyons, riera de Manyans, el riu Foix i la rasa del Reguer.

Pel que fa a les lleres de domini públic s’estarà al que estableix el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).

D’acord amb l’article 4 s’entén com a llera natural el terreny cobert per les aigües en les màximes crescudes ordinàries. Es considerarà com a cabal de la màxima crescuda ordinària a la mitja dels màxims cabals anuals, en el seu règim natural produït durant 10 anys consecutius.

Pel que fa a les lleres de domini privat, s’estarà al que estableix l’article 5 de RDPH. Són de domini privat les lleres per les que ocasionalment transcorren aigües pluvials sempre que, des del seu origen, només travessin únicament finques de domini particular.

D’acord amb l’article 6 del RDPH, els marges dels terrenys que llinden amb les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal a:

a) Una zona de servitud de 5 m. d’amplada per a ús públic que es regula en el RDPH.

b) Una zona de policia de 100 m. d’amplada a la qual es condicionarà l’ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l’article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa al que s’indica en els articles 7.2 i 7.3 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d’espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l’ACA.

Segons l’article 9 del RDPH, a la zona de policia de 100 m. d’amplada, mesurats horitzontalment a partir dels marges de la llera i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, resten sotmesos a qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d’avingudes o que 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 prèvia de l’ACA.
En qualsevol cas totes les obres que s’hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa de l’ACA, fora dels casos en què l’informe exclogui expressament aquesta necessitat.

Pel que fa a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l’ACA “Guia tècnica. Recomanacions tècniques que al disseny d’infraestructures que interfereixen amb l’espai fluvial”. (ACA, juny 2006).
CAPÍTOL V . SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. (CLAU E I D)

Article 97. Definició i règim.

Comprèn els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. Es distingeix entre els equipaments (Clau E), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i els equipaments (Clau D) que estan al servei directe d'una àrea o sector.

El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà, en execució d'aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments que el desenvolupin, preferentment de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuïr-se al sector privat. En els equipaments (clau D) s'admetrà la titularitat privada sempre que es compleixin els següents requisits:

a) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de cult i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que reconeguin la seva utilitat pública o interès social.

b) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegui legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.

c) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

En els supòsits en que s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions en favor de l'administració actuant.

Als efectes d'allò que preveu l'article 70 en relació als equipaments de titularitat privada, es fa constar que els equipaments assenyalats amb la clau D* als plànols d’ordenació, són entre d’altres, en l’actualitat de titularitat privada.

Article 98. Usos.

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els usos següents:

- 9. Sanitari-assistencial
- 10. Educatiu
- 11. Socio-cultural
- 12. Religiós
- 13. Recreatiu
- 14. Esportiu
- 15. Administratiu
- 16. Abastament
- 17. Bombers i seguretat
- 18. Cementiri – funerari
A la zona d’equipament privat D* del Club de Tennis del Pla de Cavalls s’admetrà l’ús hoteler, mantenint els paràmetres assenyalats en l’article 102.2.d per a l’equipament esportiu.

Per aplicació de l’article 64 del TRLUC, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals, es podrà destinar a una o més de les destinacions possibles.

**Article 99. Determinacions en sòl urbà.**

En sòl urbà, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, excepte en les àrees en les que es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant Plans Especials Urbanístics.

**Article 100. Restants determinacions.**

En el sòl urbanitzable, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal estableix els estàndards corresponents als equipaments i determina la localització dels elements més bàsics per al conjunt.

**Article 101. Assignació d’usos:**

101.1. En aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal s’assigna dins del sòl urbà els usos del sistema d’equipaments o bé l’ús genèric d’agrupament que l’Administració especificarà en el desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l’assignació mitjançant el planejament parcial o especial.

101.2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús, podrà variar-se l’assignació de l’ús vigent, mitjançant un Pla Especial d’iniciativa pública, mantenint-se, però, l’adscripció al sistema d’equipaments.

101.3. Altres alteracions del sistema d’equipaments implicaran la modificació o revisió del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

**Article 102. Condicions d’edificació.**

102.1. L’edificació en les àrees d’equipament s’ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l’organització general del teixit urbà en que es situen.

102.2. L’edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs, segons els usos assignats:

a) Educatiu: 0’50 m2st/m2s.
b) Sanitari-assistencial: 0’8 m2st/m2s.
c) Socio-cultural i religiós: 1 m2st/m2s.
d) Esportiu:
   – El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
L'index d'edificabilitat net serà de 0'2 m²st/m²s.
- L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.
- L'alçada màxima serà de Pb+2P.

En l'aplicació dels dos índexs precedents (edificabilitat i ocupació) no es comptabilitzaràn les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

102.3. A part dels paràmetres específics indicats en l’apartat anterior, en sòl urbà i per tots els diferents usos d’equipaments regirà el tipus d’ordenació de la zona on simplanta l’equipament, el de la zona contigua, i es respectaran les condicions d’edificació vigents a la zona. Els canvis en les característiques de l’ordenació exigirà rèviament l’aprovació d’un Pla Especial.

102.4. La zona d’equipaments de l’antic sector S-5 “El Pastells Sud”, té Pla Parcial aprovat per la CTUB en data 20.04.2005 i executat, i modificació de Pla Parcial aprovada per la CTUB en data 16.12.2010, tanmateix els paràmetres d’aplicació per als sistemes d’equipaments clau E (Subclaus E1-E2 i E-3), queden modificats en el present POUM i són els següents:

**Subclau E1-E2**

L’edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs, segons els usos assignats:

a) Educatiu: 1’00 m²st/m²s.
b) Sanitari-assistencial: 0’8 m²st/m²s.
c) Socio-cultural i religiós: 0’50 m²st/m²s.
d) Esportiu:

- El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
- L’index d'edificabilitat net serà de 0'2 m²st/m²s.
- L’ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.

En l'aplicació dels dos índexs precedents no es comptabilitzaràn les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

S’admeten els usos fixats en l’article 98.

Separació a límits de la clau E1: Parcel·la clau E1: límit amb parcel·la 2: 1 m., i límit amb parcel·la 3: es permet adossar per ampliació llat d’infants.

**Subclau E-3**

Els paràmetres de l’edificació corresponents a les parcel·les qualificades amb la clau E-3 seran els següents:

a) Parcel·la mínima: 300 m².
b) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 8 m. equivalents a Pb+1P.
c) Front mínim de parcel·la a vial: 10 m.
d) Separació mínima de l’edificació a carrer B: 4 m.
e) Separació mínima de l’edifici a laterals:

Parcel·la única resultant 3-4: Limit amb parcel·la E1: es permet adossar.
Limit amb parcel·la 5: 3 m.
f) Separació mínima de l’edifici a fons: 3 m.
g) Índex d’edificabilitat: 1,2126 m² st/m²sòl.
h) Ocupació auxiliar: 5%.
i) Tanques: Només podran ser o paques fins a una alçada de 0,80 m. amidants sobre la
rasant del sòl definitiu interior de parcel·la en la seva alineació amb el vial; la resta fins
a una alçada màxima de 1,80 m. es realitzarà amb elements calats tals com gelosies,
baranes, closes, etc.
j) Usos: Educatiu i sanitari assistencial en planta baixa i habitatge de protecció oficial de
lloguer en planta pis (màxim 4 habitatges) i magatzem en planta soterrani.
S’admeten els usos fixats per l’article 98 de la normativa del present POUM i de magatzem en
planta soterrani.

Zona d’equipaments del PMU-6 “Residència de la 3era edat”.

La zona d’equipaments clau E del PMU-6 “Residència de la 3era. Edat” té una superfície de
2.019’70 m², i és la que contindrà els usos públics, col·lectius i/o dotacions d’interès públic o social
necessaris en funció de les característiques sòcio-econòmiques del municipi.
Els paràmetres d’aplicació són els següents:

a) Índex d’edificabilitat neta: 0’25 m³ s/m².
b) Sostre edificable màxim: 505 m³.
c) Sistema d’ordenació: Edificació aïllada.
d) Alçada màxima de l’edificació: 10’50 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
e) Ocupació de l’edificació: 20% de l’àmbit.
f) Condicions d’ús: els usos admesos són els següents: educatiu, religiós, esportiu, sanitari-
assistencial, asils, llars de vells i hospitals, centres d’atenció primària o similars, centres cívics,
equipaments culturals, equipaments ambientals i equipaments administratius.
g) Separacions límits de la parcel·la i vials: 10 m. L’edificació d’aquesta parcel·la es podrà
annexionar a l’edificació de la parcel·la de l’aprofitament mig.

Pel que fa a la zona d’aprofitament mig, aquesta té una superficial de 1.800 m², i és complement
de la zona d’equipaments clau E.

Els paràmetres d’aplicació són els següents:

a) Índex d’edificabilitat neta: 0’25 m³ s/m².
b) Sostre edificable màxim: 450 m³.
c) Sistema d’ordenació: Edificació aïllada.
d) Alçada màxima de l’edificació: 10’50 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.
e) Ocupació de l’edificació: 20% de l’àmbit.

f) Condicions d’ús: els usos admesos son els següents: educatiu, religiós, esportiu, sanitari-assistencial, asils, llars de vells i hospitals, centres d’atenció primària o similars, centres cívics, equipaments culturals, equipaments ambientals i equipaments administratius.

g) Separacions límits de la parcel·la i vials: 10 m. L’edificació d’aquesta parcel·la es podrà annexionar a l’edificació de la parcel·la de la zona d’equipaments.
CAPÍTOL VI. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. (CLAU S).

**Article 103. Definició i contingut:**

103.1. Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal conté l’ordenació de les infrastructures, sense prejudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.

103.2. El sistema d'infrastructures de serveis tècnics comprèn:

a) L’abastament d’aigües. Comprèn l’origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució

b) Instal.llacions de subministre d'energia elèctrica. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia elèctrica, així com les xarxes de transports d'alta tensió.

c) Instal.llacions de subministre de gas. Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transports d'alta pressió i gasoductes.

d) Sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres, les estacions depuradores i els col.lectors emisaris.

e) Residus. Abocadors d’escombraries que es delimitin.

f) Telefonia i Telecomunicacions.

**Article 104. Condicions d’ús i funcionals:**

104.1. Només s’admetràn els usos directament vinculats amb la instal.lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

104.2. Els espais lliures d'edificacions o instal.llacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis rebràn un tractament de jardí privat, d'acord amb les característiques paisatgístiques de la comarca i llevat de les instal.llacions situades en sòl urbà tindràn la qualificació de sòl no urbanitzable.

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

104.4. Pel que fa al règim de les telecomunicacions, malgrat el caràcter de serveis d’interès general que tenen, s’haurà de tenir en compte el que preveu la legislació general de telecomunicacions, pel que fa al següent:

– Dret dels operadors a la ocupació del domini públic i normativa aplicable.
- Ús compartit de la propietat pública o privada.
- Instal·lacions radioelèctriques.
- Xarxes públiques de comunicacions electròniques en els instruments de planificació urbanística: Característiques de les infrastructures.
- Infraestructures de telecomunicacions en els edificis.

104.5. Només s’admeten 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.

104.6 Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d’algun dels serveis abans assenyalats i no hagi una reserva específica de sòl en el POUM, es poden situar en sòl no urbanitzable, en els tipus de sòl que així ho permetin, d’acord amb el procediment de l’article 48 TRLU.

104.7 Les servituds generades per les instal·lacions són totes aquelles que es deriven del compliment de les legislacions vigents a l’àmbit de cada Servei.
CAPÍTOL VII. SISTEMA DE PROTECCIO DE SISTEMES GENERALS.

Article 105. Definició i regulació.

105.1. En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals, per tal d'assegurar-ne el funcionament.

105.2. La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les Normes sobre cada sistema, éssent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.
TÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. PARAMETRES D'ORDENACIÓ.

Article 106. Definició:

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta és el límit màxim d'edificabilitat, i correspon al quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable expresat en m2s/m2s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl).

2. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.

Seràn computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

Els cossos sortints coberts i oberts a tres cares comptabilitzaràn al 50%.

No seràn computades les superfícies d'accés pubsics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

3. L'envoltant màxim d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.

4. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel.la és el resultant de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel.la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa es el resultat de la distribució entre totes les parcel.les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el càlcul d'es edificabilitat s'inclouràn les superfícies de totes les plantes per damunt de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es comptaràn els cossos sortints tancats o semitancats, els celeroberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel.les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny pla horitzontal.
CAPÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNS ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Article 107. Definició dels conceptes:

Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindràn el següent significat:

a) **Parcel·la.** Porció de sòl urbà edificable.

b) **Solar.** Tenen la consideració de solar aquelles parcel·les que compleixin les condicions que estableix l'article 29 del TRLU.

c) **Planta baixa.** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant del carrer assenyala el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d) **Planta soterrani.** La situada a sota de la planta baixa.

e) **Planta pis.** Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

f) **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recol·lectar extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre roba, caixes d'escala, i en general tots aquells elements que tingui aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

g) **Cossos sortints.** Són els que sobresurten de la línia de façana obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, sigui tancats, semitancats o oberts.

h) **Elements sortints.** Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana obligada o màxima i sobrevolen l'espai públic o l'espai lliure de la parcel·la o pati d'illa, tal com sócols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols o d'altres elements similars.

i) **Patis de llum i ventilació.** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

**Article 108. Planta baixa:**

108.1. És la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. En el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0'60 m, per sobre i 0'60 m, per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.
En els casos en què en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situi dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

Per aquest mateix sistema d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

La planta baixa, per ésser habitable, haurà de complir amb tots els requeriments marcats pel Còdigo Técnico de la Edificación i per altres normatives vigents relatives als habitatges.

108.2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sistema d'ordenació</th>
<th>Alçada</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Edificació segons alineació de vial</td>
<td>3'00 m.</td>
</tr>
<tr>
<td>Edificació aïllada</td>
<td>3'00 m.</td>
</tr>
<tr>
<td>Altres sistemes d'ordenació</td>
<td>3'70 m.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineacions de vial serà de quatre (4) metres per amplies de vial de quinze (15) metres o més.

En el supòsit de que la planta baixa es destini a l'ús d'habitatge, l'alçada lliure útil entre el paviment acabat i el sostre, serà almenys de 2,50 m. En qualsevol cas caldrà aplicar l'alçada que estableixi el Decret d'Habitabilitat vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació.

108.3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

108.4. Els entresolats o planta baixa partida es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Els entresolats:

a) es separaràn un mínim de tres (3) metres preferentment de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici o, de no ésser possible, d'un dels límits de l'edifici, en tota la seva amplada.

b) llur alçada lliure mínima, per damunt i per sota, serà de 2'50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, no caldrà que es compleixi aquesta condició.
Article 109. Planta soterrani:

109.1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons el vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

109.2. Les plantes soterrani, en els altres sistemes d'ordenació, és tota planta enterrada o semienterrada, sempre que la part superior del seu sostre no quedí a més d'1 m per damunt del nivell del terreny natural. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1 m per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Les plantes soterrani no computen a efecte d'índex d'edificabilitat, si l'ús és el de parking o d'elements tècnics propis de l'edifici.

109.3. Als soterranis no es permés l'ús d'habitatge ni la ubicació de cap ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podrán ésser dedicats a aparcaments, instal.lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podràn autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin el risc d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

109.4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2’20 m.

Article 110. Alçada de les plantes pis:

110.1. L'alçada lliure de les plantes pis, entre el paviment acabat i el sostre, serà almenys de 2,50 m. En qualsevol cas caldrà aplicar l'alçada que estableixi el Decret d'Habitabilitat vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació .

110.2. A la darrera planta, en cas que la coberta de l'edifici sigui inclinada, l'alçada lliure mínima dels espais habitables serà la que estableixi el Decret d'Habitabilitat vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'edificació .

Article 111. Elements tècnics de les instal.lacions:

111.1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal.lacions, definits en aquestes normes, s'hauràn de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

111.2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal.lació.
Article 112. Cossos sortints:

112.1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici, compliràn en tot cas, el que es disposa en el present article.

112.2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algú dels seus laterals amb tancaments indesmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.

112.3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà al cent per cent (100 %) a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent (50%) a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

Els cossos sortints oberts no es computaràn a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, però sí computaràn als efectes d'ocupació màxima de la planta baixa i si es el cas també als efectes de separacions als límits de parcel.la, sistemes i altres edificis.

112.4. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

112.5. S'admeten els cossos sortints a partir de planta primera, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector.

112.6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es sitúa a 60 centímetres de l'eix de la paret mitgera.

112.7. Els cossos sortints no podràn estar a una alçada inferior a 3'75 m., del nivell de la voravía.

Article 113. Vol màxim dels cossos sortints:

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.

113.1. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

1. A totes les zones o sectors de les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial, regiràn les següents prescripcions:

   El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1'20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim.
Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a que recau, amb el límit màxim d'1'20 m.

En tot cas, complimentades les condicions anteriors, els cossos volats hauràn de restar a 0'15 metres de la vorera de cada carrer.

Els cossos sortints no podràn sobrepasar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45º.

2. Els cossos sortints oberts podràn ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podràn ocupar més de la meitat d'aquella longitud. En carrers d'amplada inferior a 5 metres, només es permetran balcons no correguts que ocupin un màxim del 50% de la longitud de la façana. En tots els casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que es situa a seixanta centímetres de l'eix de la paret mitgera.

Per a determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

113.2. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada:

1. En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel.la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel.la es tindràn en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

113.3. Sistema d'ordenació volumètria específica:

1. Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts, es limitaràn a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1'50 m., es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

2. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3).

Article 114. Elements sortints:

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos, es limitaran en quan a vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació:

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m., d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquanté de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravía, i de 0'40 m., quan afectin a menys de la
cinquena part de la longitud de la façana, o de 0'10 m., si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2'50 m., per damunt de la rasan del de la voravía i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravía menys de 0'60 m., amb un màxim de 1'50 m., i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer.

c) Els ràfecs podràn volar del pla de façana fins un màxim de 0'45 m., per als carrers de menys de 15 m. i fins un màxim de 0'90 m., per als carrers de 15 m. o més.

Article 115. Ventilació i il·luminació:

a) En els edificis d'habitatges, seran d'aplicació els requeriments mínims d'habitabilitat que estableix el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o el vigent en el moment de la sol.licitud de llicència d'edificació.

b) La ventilació i il·luminació de tallers, indústries, estancies de treball, locals comercials, oficines i altres espais d’ús no residencial es podrà realitzar a través de pats de llums i de ventilació o mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin les condicions higiéniques i sanitàries adequades i d’acord amb les normatives estatals i municipals que regeixin l’activitat.

c) En tot cas, seran d’aplicació les determinacions relatives a ventilació i a qualitat de l’àire interior que s’estableix el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Article 116. Obres d’ampliació:

El dispositat sobre pats i sobre celoberts i pats de ventilació es aplicable també a les obres d’ampliació per addició de noves plantes.

Article 117. Patis de llum i ventilació:

117.1. Els pats de llum i de ventilació poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s’obren a d’altres espais lliures o vials, i són mixtos els oberts a aquests espais públics.

117.2. La dimensió i superfície mínima dels pats de llums i de ventilació depenen de la seva alçada, i en tot cas seran d’aplicació les condicions d’habitabilitat exigides als habitatges que estableix el Decret 141/2012, de 30 d’octubre (o vigent), així com les determinacions relatives a ventilació i a qualitat de l’àire interior que s’estableix en la Secció HS-3 Calidad del Aire Interior del Código Técnico de la Edificación (CTE).

117.3. Els pats de llums i de ventilació mixtos hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades en el Decret 141/2012, de 30 d’octubre (o vigent), sobre condicions d’huiabilitat.
Les parets dels patis de llums i de ventilació mixtos s’han de considerar com a façanes a tots els efectes.

**117.4.** Els patis de llums i de ventilació seran mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regularan, pel que fa a forma i dimensions, pel que es disposa en el Decret d’Habitabilitat vigent i el Código Técnico de la Edificación esmentats.

**117.5.** A efectes del que disposa aquest article sobre patis interiors de llums i de ventilació, es tindran en compte, a més, les regles següents:

a) Les llums mínimes entre murs del pati no podràn reduïr-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

c) Els patis es podràn cobrir amb claraboies, sempre que es disposi d’una sortida d’aire en el seu coronament d’acord amb el que s’estableix en el Decret d’Habitabilitat esmentat.

**117.6.** El que disposa aquest article sobre patis de llums i de ventilació és aplicable a les obres d’ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d’aquells en les plantes ja edificades s’adequin als mínims d’habitabilitat exigits en el Decret d’Habitabilitat i el Código Técnico de la Edificación esmentats.

**Article 118. Sòl de parcel·la lliure d’edificació:**

**118.1.** En solars edificables que presentin vegetació arbrada, només serà permesa la tala d’arbres que representin un màxim d’afectació del 30% de l’arbrat existent. Si per assolir el sostre assignat al solar s’affecta una quantitat d’arbrat superior al 30%, s’hauran de replantar aquest mateix nombre d’arbres talats en el mateix solar, utilitzant les mateixes espècies o altres de caràcter mediterrani adaptades bioclimàticament i de baix requeriment d’aigua de reg.

**118.2.** Qualsevol nova edificació pública o privada que disposi dins de la parcel·la més de 100 m2 o s’ubiqui en espais oberts més grans que aquesta superfície, haurà de comptar amb un sistema d’aprofitament de les aigües de pluja netes recollides, per al reg i la neteja d’aquests espais.

**118.3.** En l’els espais lliures d’edificació, s’utilitzarà preferentment materials que permetin la permeabilitat de l’aigua de pluja i es pavimentarà com a màxim un 30% de l’espai que resulti lliure.

**118.4.** La construcció de piscines en qualsevol situació territorial o urbana comportarà l’obligació de construir simultàniament un dipòsit de recollida d’aigües pluvials la capacitat del qual serà com a mínim una tercera part de la capacitat de la piscina.
CAPÍTOL III: SISTEMA D'ORDENACIO D'EDIFICACIO SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.

**Article 119. Definició dels conceptes:**

Els conceptes esmentats tenen el significat següent:

a) **Alineació de vial.** És la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

b) **Línia de façana.** És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel.la.

c) **Ample de vial.** És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

d) **Alçada reguladora màxima.** Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.


f) **Mitgera.** És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel.les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

g) **Illa.** Superficie de sòl delimitada per les alineacions de vial.

h) **Profunditat edificable.** És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

i) **Espai lliure interior 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 profunditats edificables.

j) **Reculada de l'edificació.** És el retrocès de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

**Article 120. Alineació de vial:**

120.1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

120.2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'haurà de subjectar al disposat al corresponent article.
Article 121. Amplada de vial:

121.1. Consideracions:

a) Si les alineacions de vialitat són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d’un tram de carrer comprès entre dos transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti.

c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d’un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l’amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

121.2. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l’ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d’urbanització s’afecki realmente a l’ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s’asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador a les alçades dels edificis o dels vols permès.

Article 122. Alçada:

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

122.2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a l'intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistentes en el cas del terrat o coberta plana.

122.3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetràn:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent ( desguassant cap a l'exterior) les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no podràn constituir un habitatge independent. En cap cas podràn superar els cinc metres sobre l'alçada reguladora.
b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1'80 m., si són transparents amb reixes i d'1 m., si són opaques.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora, podent-se aixecar fins a 1'80 m., si són opacs i de 2'50 m. si són transparents, reixes o similars.

L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepasar més d’1 metre en el pla de façana

e) Els elements tècnics de les instal.lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

g) Els cossos de mirador, sempre retirats almenys 3 m., de les façanes, tant del carrer com del pati.

h) Els panells de captació d’energia solar.

**Article 123. Regles sobre determinació d'alçades:**

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada es diferent per a cadascún dels supòsits següents:

123.1.Edifici amb façana a una sola via:

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

b) Si la diferència de nivells es més de 0'60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0'60 m., per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravía se situï a més de 2 m., per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per què això no passi. A cadascún dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
123.2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaràn les disposicions del punt número 1. anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien còrrer pels carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a que correspon, com si aquesta constituís unitat independent.

123.3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa es regularàn, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

123.4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a que doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada per lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada.

b) Els casos particulars a que donin lloc alineacions molt irregulares es resoldràn per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

123.5. Edificis amb façana a places:

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi aflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindràn en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindràn la consideració de places.

123.6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions:

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.
Article 124. Regles sobre mitgeres:

124.1. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauràn d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per a permetre l'aparició d'obertures com si és tractès d'una façana.

124.2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és perpendicular a la línia de façana, només podràn edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la perpendicular de la façana, al punt d'intersecció, sigui inferior a 30º.

En els altres casos per a poder edificar s'hauràn de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 125. Profunditat edificable:

125.1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

125.2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la vía pública, d'una figura semblant a la de l'illa.

125.3. En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

Article 126. Espai lliure interior:

126.1. Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindràn la consideració d'alineacions, es subjectaràn a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.

126.2. El percentatge de l'edificació permès a l'espai lliure interior d'illa només es podrà estendre, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat limit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la
planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tinguéss per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

126.3. Les edificacions a l'espai lliure interior d'illa no es podran en cap cas destinar a habitatge.

126.4. Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,20 m d'alçària sobre el terreny o la coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements translúcids, transparents o vegetals, sempre i quan en la clau concreta no s'especifiqui una altra alçada.

126.5. Les cisternes per a l’emmagatzematge d’aigua hauran d’estar separades com a mínim 1 metre dels llindars de la parcel·la i només es permetran per a l’ús privat dels ocupants de la parcel·la de que es tracti, sense que pugui admetre’s la transacció comercial d’aquesta aigua.

Les piscines no es consideren edificacions auxiliars. Si sobresurten més de 0,50 metres del nivell del terreny natural computen a efectes d’ocupació, però no a efectes d’edificabilitat. Si estan enclotades o sobresurten menys de 0,50 metres del nivell del terreny no computen ni a efectes d’edificabilitat ni ocupació. Les piscines hauran d’estar separades com a mínim 1 m dels llindars de la parcel·la.

Pel que fa a les barbacoes hauran d’estar adossades a l’edificació principal i separades almenys 3 m dels edificis veïns.

**Article 127. Reculades:**

127.1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

a) Reculada a tot el frontal d’alineació de l’illa.

b) Reculada a la totalitat de les plantes de l’edifici.

c) Reculada a plantes pis.

127.2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s’admetràn quan l’espai que quedí lliure a conseqüència de la reculada es destini a l’eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l’eixamplament del vial; les obres d’urbanització aniran a càrrec del propietari.

La llicència d’edificació s’atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l’obligació de suportar les despeses d’urbanització, així com les del Projecte d’Urbanització.
L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, que podrà comprendre l'eixamplament. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; compartirà tot el tram d'illa entre carrers.

La reculada no modificarà la profunditat edificable de l'illa, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer, ni donarà lloc a augment de d'alçada o a compensacions de volums.

Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

127.3. Les alineacions reculades de la modalitat b) o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:

a) Que la reculada s'estenguï, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o collectius, la longitud mínima és de 10 metres.

b) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.

c) Que en fer-ho es diferenciï clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.

b) No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.

c) No donen lloc a augment de d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

127.4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten s'hi concorren els següents requisits:

a) Que els edificis projectats tinguin una façana de igual o més de 10 metres.

b) Que la reculada s'iniciï a més de 3'00 metres de cada mitgera.

C) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.

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

a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2'00 m., i d'alçada lliure mínima de 3'50 m.
b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.
CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 128. Conceptes:

Els paràmeters propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

a) forma i mida de la parcel.la
b) ocupació màxima de la parcel.la
c) alçada reguladora màxima
d) nombre màxim de plantes
e) separacions mínimes, i
f) edificacions auxiliars.

Article 129. Desenvolupament del volum edificable:

129.1. El volum màxim edificable permès a cada parcel.la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

129.2. Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel.la, s'hauràn de respectar, encara que això comprovi que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'index d'edificabilitat.

Article 130. Ocupació màxima de parcel.la:

130.1. L'ocupació màxima de parcel.la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos cossos sortints.

130.2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podràn ultrapassar l'ocupació màxima de parcel.la, excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

130.3. Les cobertes de les rampes d'accés a soterrani, que s’elevin més de 0,50 cm sobre el terreny natural es comptabilitzarà a efectes d’ocupació.

Article 131. Sòl lliure d'edificació:

131.1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel.la, no podràn ésser objecte en superfície, de cap altre aprofitament més que del
corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

131.2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podràn establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als pats mancomunats i segons el previst si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

**Article 132. Alçada màxima i nombre de plantes:**

132.1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells punts en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esgraonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es 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 en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podràn ésser establertes amb una variació absoluta de més d'un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

132.2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situà sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les golfes resultants no seràn habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un tercer de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes fins a una alçada màxima d'1'00 m, si son opaques i d'1'80 m., si són transparents o de reixes.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

f) Els panells de captació d’energia solar.
**Article 133. Separacions mínimes:**

133.1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la vía pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals es la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

133.2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauràn de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

**Article 134. Construccions auxiliars:**

134.1. Es permeten les edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal amb destinació a garatge particular, dipòsit d’eines de jardineria, maquinària de piscines, vestidors, lavabos, safareigs, rebost, hivernacles, quioscs, garites de control i similars. No es poden realitzar edificacions auxiliars si no existeix una edificació principal.

134.2. Les edificacions auxiliars, així com els porxos, pèrgoles i barbacoes, i en general qualsevol altra edificació no tancada, es tenen en compte a efectes de comptar l'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la, i es subjecten a les mateixes condicions d'edificació excepte si en la regulació de la zona en que es troben se n'especifiquin de diferents.

134.3. Les construccions auxiliars tenen aquesta consideració per la seva finalitat i ús, independentment d’on s’ubiquin dins la parcel·la. S’hi prohibeix l’ús d’habitatge.

134.4. Les cisternes per a l’emmagatzematge d’aigua hauran d’estar separades com a mínim 1 metre dels llindars de la parcel·la, i només es permetran per a l’ús privat dels ocupants de la parcel·la de que es tracti, sense que pugui admetre’s la transacció comercial d’aquesta aigua.

134.5. Les piscines no es consideren edificacions auxiliars. Si sobresurten més de 0,50 metres del nivell del terreny definitiu computen a efectes d’ocupació, però no a efectes d’edificabilitat. Si estan enclotades o sobresurten menys de 0,50 metres del nivell del terreny definitiu no computen ni a efectes d’edificabilitat ni ocupació. Les piscines hauran d’estar separades com a mínim 1 m dels llindars de la parcel·la.

134.6. Pel que fa a les barbacoes, la distància mínima de separació a límit de parcel·la serà de 3,00 metres.
**Article 135. Tanques:**

135.1. Les tanques que donin a espais públics s'hauràn de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

135.2. L'alçada màxima de les tanques a espais públics serà d'1'80 m sobre la cota de carrer o espai públic, si bé solament podrà ser opaques fins una alçada de 0,80 m., havent-se de completar la resta amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 0'80 m, amidats des de la cota definitiva del terreny en cada límit si bé es podrà completar fins a 1,80 m amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.

**Article 136. Adaptació topogràfica i moviment de terres:**

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podràn situar a més d'1'50 m., per damunt o més de 2'20 m, per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauràn de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podràn arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1'50 m., per damunt de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podràn ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3'70 metres.

Com a conseqüència del pendent, no podrà aparèixer més d'una planta soterrani, i s'haurà d'adaptar la disposició de l'edificació i les terrasses d'anivellament a aquest fi.
CAPÍTOL V: SISTEMA D’ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Article 137. Distribució de l’edificabilitat neta:

137.1. La distribució de l’edificabilitat neta es fixarà mitjançant l’assignació a cada parcel·la destinada a l’edificació privada de l’índex d’edificabilitat corresponent.

137.2. Els paràmetres específics corresponents a l’objectiu de distribució de l’edificabilitat neta entre les parcel·les son els següents.

   a) forma i mida de la parcel·la.
   b) ocupació màxima de parcel·la, i
   c) longitud mínima de façana.

Article 138. Ordenació de la forma de l’edificació:

138.1. L’ordenació de la forma de l’edificació es realitzarà al Pla Parcial Urbanístic o al Pla Especial Urbanístic, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

   a) mitjançant la fixació de:
      - alineacions d’edificació.
      - cotes de referència de la planta baixa.
      - alçada màxima i nombre llimít de plantes.

   b) mitjançant la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l’edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

138.2. La superposició de la forma de l’edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d’edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

138.3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

   a) separació mínima entre edificacions, i

   b) separació mínima de l’edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

Article 139. Ocupació màxima de parcel·la:

139.1. Els paràmetres de distribució de l’edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d’ordenació.

139.2. Com a excepció al disposat en el número anterior, es fixa específicament per a aquest sistema d’ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d’ocupació en planta baixa.
Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podràn sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podràn ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

**Article 140. Cota de referència de la planta baixa:**

**140.1.** El Pla Parcial Urbanístic o el Pla Especial Urbanístic, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal establertes en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquestes Normes amb les següents prescripcions o determinacions:

- a) regulació del moviment de terres que comporti el procès d'urbanització; i
- b) cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en que es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaràn als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaràn, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

**140.2.** Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

**140.3.** Les cotes fixades al Pla Parcial Urbanístic o al Pla Especial Urbanístic s'hauràn de respectar. Encara que podràn augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0'60 m., quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins d'aquests limits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

**Article 141. Paràmetres en la configuració unívoca:**

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauràn de tenir en compte les següents regles:

**141.1 Alineacions d'edificació.** Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial Urbanístic o al Pla Especial Urbanístic, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial Urbanístic o al Pla Especial Urbanístic no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar -en tot allò compatible amb la regulació específica- les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

**141.2. Alçada màxima i nombre de plantes:**

- a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny,
els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultarà d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seràn habitables.

- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

- Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m. si són oiques i d’1’80 m. si són transparents o reixes.

- Els elements bàsics de les instal·lacions.

- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**Article 142. Paràmetres de la configuració flexible:**

142.1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

142.2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial Urbanístic o en el Pla Especial Urbanístic per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauràn d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

142.3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, caldrà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En altres casos, el Pla Parcial Urbanístic o el Pla Especial Urbanístic adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que
superin més de tres plantes pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta pis la superficie compresa dins del perímetre regulador.

**Article 143. Localització relativa de l'edificació:**

**143.1.** Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

a) separacions mínimes entre edificacions; i

b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres es l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial Urbanístic o del Pla Especial Urbanístic.

**143.2.** La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i assegurar els convenientes nivells d'il·luminació i assolellament.

a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers es la següent:

- Edificis de Pb, Pb + 1P i Pb + 2P = 4 m.

- Edificis de Pb + 3P i més = 10 m.

b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades - determinats ambdós paràmetres al Pla Especial Urbanístic o al Pla Parcial Urbanístic- serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la següent manera:

b.1. En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior haurà de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.2. En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauràn de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.
b.3. Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauràn de complir les dimensions dels pats de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assolellament.

143.3. Les edificacions que segons el Pla Parcial Urbanístic o el Pla Especial Urbanístic puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.
CAPÍTOL I. REGULACIÓ DELS USOS.

Article 144. Bases de la regulació:

144.1. El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys qualificats com a sòl urbà.

144.2. En el sòl urbanitzable el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal assenyala l’ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d’usos compatibles.

144.3. En el sòl no urbanitzable, el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal regula els usos admissibles i s’entenen prohibits els no expressament admesos.

144.4. Donada la seva significació, en el marc d’aquestes Normes es regulen de forma específica els usos industrial, d’aparcament, extractiu i de vivenda.

144.5. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d’ús fan referència a les classes d’usos prevists a l’article 147, apartat A, esmentant els números d’aquesta relació.

Article 145. Conceptes:

1. S’entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d’implantació de cada ús.

2. S’entén per ús prohibit aquella la implantació del qual no és permesa pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

3. S’entén per ús global al que defineix l’especialització d’un sector de planejament.

4. S’entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d’incloure el Pla Especial Urbanístic que ordeni un sector de planejament.

5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l’ús global. Correspon al Pla Especial Urbanístic la definitiva admissió d’aquests usos, i l’establiment, si és el cas, de mesures o limitació per a assegurar la no perturbació del usos globals i complementaris.

Article 146. Desenvolupament de la regulació d’usos:

146.1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
146.2. Tanmateix, els Plans Especials de Millora Urbana poden:

- restringir les localitzacions i característiques dels usos.
- prohibir usos admesos pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.
- admetre usos no contemplats pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i mantinguts pel Pla Especial de Millora Urbana.

146.3. En sòl urbanitzable, el Pla Parcial Urbanístic regula detalladament els usos admesos.

146.4. En sòl no urbanitzable, els Plans Especials Urbanístics per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.

146.5. En general, els Plans Especials Urbanístics de protecció del Patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

**Article 147. Classes d'usos:**

**A. SEGONS LA SEVA FUNCIÓ:**

1. Ús de vivenda, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar, s'estableixen les categories següents:

   a) Habitatge unifamiliar. És l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.
   b) Edifici plurifamiliar. És el que conté diversos habitatges corresponents a diverses unitats familiars, situats en el mateix edifici amb accessos i elements comuns.

2. Ús hoteler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal de persones de pas, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels, pensions, i, en general, els del ram d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i altres similars sense allotjament.

3. Ús de bar, restaurants i similars.

4. Ús comercial. És l’ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, bugaderies i similars.

   Comprèn també els autoserveis, superserveis, establiments especialitzats i també les galeries comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

   Aquest ús no implica l’adscripció de la totalitat d’un edifici i el límit de superficie és de 500 m2 de sostre.
L’efectiva implantació de l’ús comercial, tant dins com fora de la trama urbana consolidada, requerirà que es doni compliment a les determinacions de la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d’ordenació dels equipaments comercials i normativa que la desenvolupi.

5. Ús d’oficina. En aquest ús s’inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

En aquest ús es distingeix entre el supòsit en el que l’ús d’oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l’ús d’oficines exclusiu, que implica la completa adscripció de l’edifici a aquest ús.

6. Ús de magatzem.

1.- És l’ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç, no inclosos a l’apartat precedent, els locals de comerç a l’engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l’activitat manufacturera.

2.- Els usos comercials i de magatzem que, per llurs característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscs a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiràn pel que s’estableix per a l’ús industrial.

7. Ús industrial:

S’hi comprenen les següents activitats:

1a. Els magatzems destinats a la guarda (sense cap manipulació) i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal.ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stokage).

2a. Indústries de materials per a la construcció.

3a. Garatges.

4a. Els tallers de reparació, petits tallers artesanals (que utilitzin una potència màxima de 15 kw) i les estacions de servei.

5a. Agències de transport.

6a. Les indústries d’obtenció, transformació i transport de béns.

7a. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.
8. Ús industrial vitivinícola. Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya, vinculades a l’explotació de la finca on s’emplacen (cellers i bodegues de criança).

També comprèn les altres activitats industrials lligades a l’agricultura i ramaderia.

9. Ús sanitari-assistencial:

1. Ús sanitari-assistèncial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2. L’ús sanitari-assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llars d'avis, etc.

10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

11. Ús socio-cultural. Aquest ús comprèn les instal.lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col.legis i similars.

12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

13. Ús recreatiu. L’ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l’esplai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmpings.

14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

15. Ús administratiu. Comprèn les instal.lacions afectes a qualsevol Administració pública.


17. Bombers i seguretat.

18. Cementiri i funerari.

19. Ús agrícola, forestal i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquestes, així com les explotacions forestals i les granges.

20. Ús de vialitat. És l’ús que correspon als espais utilitzats exclusivament pel trànsit de vehicles i persones.

21. Ús extractiu. Aquest ús comprèn les activitats d'extracció de zones i moviments de terres en general.
22. Ús d'allotjament rural. Inclou els establiments de turisme rural en edificis preexistents, i segons els requeriments del TRLUC.

B. PER LA SEVA NATURALESA:

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

2. Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

3. Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.

4. Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.

5. Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Article 148. Usos provisionals.

148.1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes, s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

148.2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que l'article 53 del TRLUC estableix, a precari. Els usos i obres hauràn d'aturar-se o enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No podràn iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui en les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

148.3. L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà. Només podràn renovar-se fins un màxim de tres cops les actuacions d'usos provisionals en sòls qualificats de sistema d'espais lliures.

148.4. El procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional es el que determina l'article 54 del TRLUC.
CAPÍTOL II: REGULACIO DE L'ÚS EXTRACTIU.

**Article 149. Definició:**

150.1. Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

150.2. Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal.

**Article 150. Prohibició:**

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable, així com als que disposin d'una protecció específica.

**Article 151. Condicions de la llicència:**

151.1. Les activitats extractives de qualsevol mena estàn subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització que pugui ésser preceptiva d'altres entitats i organismes.

L'atorgament de llicència municipal s'haurà de tramitar segons el que preveu el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961, i estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva de que es tracti requereixi. Igualment caldrà l'aplicació dels instruments de protecció de l'entorn natural derivats de la Llei 12/1981, de 24 de desembre i el Decret 343/83.

Respecte de les extraccions d'àrids en tota la zona de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part del servei de les Conques del Centre de la Junta d'Aigües, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

En les activitats extractives, prèviament a la llicència municipal caldrà obtenir l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, segons el tràmit establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

151.2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres entitats i organismes no implicarà automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no podrà atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.

151.3. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà subordinat al compliment, mitjançant la fixació de les oportunes previsions al Programa de Restauració o instrument equivalent previst per la normativa vigent en cada moment, dels requisits següents:

a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies de la comarca.
b) La conservació dels boscos i de les arbrèdes.

c) La no desviació, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.

d) La preservació de l'ambient natural de les rieres i torrents.

**Article 152. Documentació de la sol·licitud de llicència:**

La sol·licitud de llicència municipal, s’acompanyarà de la següent documentació:

a) Projecte de Programa de Restauració redactat d’acord amb les determinacions dels articles 3 i 4 del Decret 343/1983 de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient, d’aplicació a les activitats extractives.

b) Comprovant d’haver constituït a la Caixa General de Dipòsits de la Generalitat de Catalunya, la fiança de restauració a que es refereixen els articles 6, 7 i 8 del Decret 343/1983 i que serà equivalent al cost dels treballs de restauració i de les mesures de protecció del medi ambient, inclosos en l’autorització. L’efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de la fiança de restauració.

**Article 153. Altres requisits:**

153.1. L’Ajuntament podrà denegar la llicència malgrat el compliment de tots els punts anteriors quan consideri:

a) Que la realització de les activitats extractives afecta la morfologia, el paisatge i l’ambient del terme, i

b) Que ni les mesures correctores que es poden imposar a la llicència municipal, ni les mesures ja previstes a les llicències i autoritzacions atorgades per altres autoritats o organismes, incloses les accions previstes al Programa de Restauració o instrument equivalent, no garanteixin adequadament la correcció de les afectacions.

153.2. L’efectivitat de la llicència està condicionada a la prestació o establiment de la fiança de restauració.

153.3. Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d’arbres, s’imposarà al titular de la llicència l’obligació d’efectuar-la amb arbres de l’espècie preexistent i prendre cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural.
CAPÍTOL III: DISPOSICIONS SOBRE L’ÚS D’APARCAMENT.

Article 154. Definició:

S'entén per aparcament o garatge l'àrea, espai o recinte, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

Article 155. Reserva d'espais per a aparcament i condicions:

155.1. Els Plans Especials Urbanístics si es deriva de les seves finalitats, hauràn de preveure sòl per a aparcament, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

155.2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaràn les següents regles:

a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a aparcament.

b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauràn d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a `‘buits urbans’‘ ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície rectangular mínima de 2'20 m., d'amplada per 4'50 m., de llargària.

d) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment del trànsit.

e) Els espais oberts per a aparcament s'hauràn d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaràn els voltants necessaris d'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

f) A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.

Article 156. Previsió d’aparcaments en els edificis:

156.1. Els edificis de nova planta, s'hauràn de projectar, per tal que comptin amb places de garatge o d’aparcament a l’interior de l’edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accès, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.
156.2. Les places mínimes de garatge o aparcaments interiors que s'hauràn de preveure són les següents:

A. Edificis d'habitatges:

a) En sòl urbà residencial, una plaça per cada habitatge o com a mínim una per cada 100 m2 que es construeixi.

b) En sòl urbanitzable objecte d'un Pla Parcial Urbanístic i en el sòl urbà objecte d'un Pla Especial de Millora Urbana, les que es fixin en aquests mateixos, amb un límit mínim d'una plaça almenys per cada cent metres quadrats (100 m2) d'edificació o per cada habitatge.

B. Edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs i similars:

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície dedicada a oficines o despatxos.

C. Edificis amb locals comercials i grans magatzems:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m2, hauràn de comptar amb una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m2) de superfície construïda.

D. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a cent cinquanta metres quadrats (150 m2) amb el mínim d'una plaça per cada 150 m2 de superfície, sempre i quan la seva Clau urbanística no indiqui altre.

F. Hotels, Residències i similars:

Una plaça de garatge per cada habitació doble o l'equivalent senzilla.

G. Clínicas, Sanatoris, Hospitals.

Una plaça de garatge per cada dos llits.

156.3. Seran causa d'exempi de les previsions d'aparcament tancat els casos següents:

a) En parcel·les amb un front inferior a 4 m.

b) En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici,

c) En aquells solars en què la forma impossibiliti la ubicació de les places d'aparcament obligatòries.

d) Per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc. ..).
e) En cas que calgui fer una planta soterrani, caldrà que l'autor del projecte justifiqui les possibilitats tècnicas per a realitzar-lo i el promotor es comprometi a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los sense causar perjudicis als edificis pròxims.

f) En cas que el nombre de places obligatori no es puguin complir amb la planta baixa i una sola planta soterrani, es posaran el màxim nombre en aquestes però no s'obligarà a fer una segona planta soterrani per a ubicar-les totes.

156.4. El que s'ha disposat als apartat anteriors sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaràn les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal.lacions que comportin un canvi d'ús.

**Article 157. Condicions de les places de garatge:**

157.1. Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'50 metres.

157.2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible a aquest accés, almenys dues places per cada cent de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada serà de 3'30 m.

**Article 158. Característiques de la construcció:**

Els locals i establiments per a l'ús de garatge:

a) Hauràn de construir-se amb materials incombustibles i resistent al foc segons normativa vigent en la matèria.

b) El paviment serà impermeable, antilliscant continu, o bé amb les juntes perfectament unides.

c) No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

d) No podrà tenir obertures a patis de parcel.la que estiguin oberts a caixes d'escala.

e) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, hauràn de fer-ho mitjançant vestíbuls previs, descoberts sempre que sigui possible, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual serà resistent al foc i estarà proveïda de dispositiu per a tancament automàtic.

f) La il.luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal.lació estarà protegida sota canonades d'acer. El nivell mínim d'il.luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada o segons normativa vigent.
**Article 159. Alçada lliure mínima:**

Els locals destinats a aparcament interior o garatge tindràn una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2’25 m. La porta d'entrada haurà de tenir una alçada mínima de 3 m.

A l'exterior s’indicarà l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin entrar.

**Article 160. Accessos:**

160.1. Els accessos tindràn l'amplada suficient per a permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m.

160.2. Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m², caldrà que tingui, com a mínim, dos accessos, els quals estaràn, en aquest cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície total es inferior a 2.000 m², podràn tenir un sol accès de 5 m. d'amplada mínima.

160.3. L'amplada dels accessos es referirà no solament al dintell, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquest.

**Article 161. Rampes:**

161.1. Les rampes tindràn l'amplada suficient per al lliure pas dels vehicles. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, caldrà que es disposi d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

161.2. Les rampes tindràn un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre metres en profunditat immediats als accessos del local, on serà, com a màxim, del 4%, quan tingui d'ésser emprada com a sortida al carrer.

161.3. Les rampes o passadissos en els quals els vehicles tinguin de circular en els dos sentits, el recorregut dels quals sigui superior a 30 m., tindràn una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 1000 m².

161.4. Les rampes o passadissos no podràn ésser utilitzats pels vianants, els quals disposaràn d'accessos independents, llevat del cas que s'hi habiliti una vorera que tingui un ample mínim de 0'60 m., i una alçada de 0'15 m. damunt la calçada.

**Article 162. Ventilació:**

162.1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitut suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les abertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les abertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà d'ésser almenys d'un 8%.
162.2. Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis, caldrà assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

162.3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindràn ventilació directa a l'exterior o bé mitjançant un pati, la superfície del qual vindrà determinada pel què disposa el punt 1.

En qualsevol cas respecte la ventilació caldrà acomplir amb les exigències de les normatives vigents en la matèria.

**Article 163. Resistència:**

163.1. El sostre dels garatges de la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats, tindrà una resistència mínima de 500 kg/ de sobrecàrrega i estarà protegit per un gruix de guix. Quan no es compleixin aquests requisits caldrà que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que es construirà de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'idièntiques característiques.

El sòl o forjat tindrà la mateixa resistència.

En qualsevol cas respecte la resistència caldrà acomplir amb les exigències de les normatives vigents en la matèria.

**Article 164. Protecció d'obertures:**

164.1. Estaràn protegides també amb tela metàlica les finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors, si damunt d'elles hi ha obertures d'habitacions alienes al garatge a menys de 6 m., de distància.

164.2. Quan el local formi part d'un edifici d'habitatge o d'oficines i es perllongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'alçada; caldrà que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim tres metres de la façana posterior de l'edifici.

**Article 165. Mesures contraincendis:**

Tots els recintes destinats a aparcament i els seus accessos, hauran d'acomplir estrictament amb el que indiquin les normatives vigents en matèria contraincendis, pel que fa a sortides d'emergència, conduccions d'aigua, extintors, etc..

**Article 166. Prohibicions:**

166.1. Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.

166.2. Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos escaients a llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.
Article 167. Supòsit especial:

L'Ajuntament podrà denegar la instal.lació de garatges en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

Article 168. Llicència:

Estaràn subjectes a prèvia llicència de l'Administració municipal la instal.lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sollicitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que estigui construït el local, nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la vía pública i les mesures de precaució projectades per tal d'evitar incendis.

D'acord amb la regulació de l'ús industrial, aquesta s'aplica a l'emplaçament dels garatges i aparcaments.
CAPÍTOL IV. ÚS INDUSTRIAL.

Article 169. Classificació:

Als efectes de la regulació de l'ús industrial i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent a la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

1. Indústries compatibles amb la vivenda, laboratoris, tallers familiars, petites indústries que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 10 KW, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin emissions de sorolls superiors a 40 decibelis (dBA), ni emanacions o perills especials.

A efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que no s'han d'admetre les activitats que pels valors d'emiissió de soroll, vibracions o trepidacions que provoquen o pels fums, gasos, olors, boires, pols en suspensió o substàncies que eliminin, molestin als veïns immediatament propers al lloc on es sitúen aquests establiments.

Les activitats de serveis a una comunitat de vivendes: bugaderies, túNELS de rentat de vehicles, instal.lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors, etc., es classificaràn dins d'aquesta categoria industrial, llevat de si pel seu volum o les molèsties i perill que poden ocasionar superen els que originaria una activitat industrial d'aquesta categoria, però que mai superin els límits de tolerància de la categoria segona. Els garatges privats i públics per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran inclosos en aquesta categoria, així com els tallers de reparació d'automòbils i maquinària en general i magatzems. Tots ells, en el supòsit d'un nivell de molèsties inferior al que s'ha assenyalat.

2. Indústries que poden originar molèsties a les vivendes contigües, però que pel seu tamany i condicions d'accessibilitat i servei poden situar-se en àrees urbanes en que hi domini l'ús residencial.

El nivell màxim d'emissions de soroll admès per aquesta categoria es de 60 decibelis. La potència màxima permesa és de 25 KW per a cada 200 m2. d'indústria, amb un màxim de 100 KW.

Als efectes de determinació d'aquesta categoria, s'entendrà que no s'han d'admetre les activitats que pels valors d'emissió de productes que al llençar-los a l'atmòsfera o depositar-los al terra els contaminin, de forma que s'en pugui derivar un perill per a la salut humana. Es consideraran “perillosos” els establiments industrials on es produeixin, manipulin o emmagatzemin productes susceptibles d'originar greus riscs per combustions espontànies o explosions determinants d'incendis i projecció de materials, que puguin ésser originats voluntàriament o involuntàriament i altres causes anàlogues que impliquin un risc per a les persones i béns de tota mena.
Les activitats de serveis, garatges, magatzems, tallers, etc., que no s’han inclòs al punt anterior, es consideraran inclosos en aquesta categoria.

3. Les activitats de tercera categoria són les incòmodes no admeses contigües a d’altres usos que no siguin industrials. Compreses la mitjana i gran indústria en general, amb exclusió d’aquelles la insalubritat de les quals no pot ésser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d’altres activitats.

El nivell màxim d’emissió de soroll admès és de 65 decibels.
A la valoració de la insalubritat d’aquesta categoria es tindràn en compte especialment els perjudicis que puguin causar-se al medi ambient i a la salut.

**Article 170. Intervenció integral de l’Administració ambiental:**


S’estableixen els següents annexos, d’acord amb el que determina la legislació vigent:


Annex I.3: Activitats sotmeses al règim de declaració d’impacte ambiental amb una autorització substantiva.

Annex II: Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental.

Annex III: Activitats sotmeses al règim de comunicació.

Annex IV: Activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim de llicència establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental.

**Article 171. Regulació:**

L’adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, es regula a la normativa d’ordenació del sòl urbà.
Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concreten en aquella part de la normativa.

Com a límit màxim es fixarà una superfície de 400 m²., per a la categoria 1ª; 1.000 m²., per a la 2ª i sense límit per a la 3ª.

El límit màxim de potència fixat es podrà superar sempre que les molèsties produïdes per la instal.lació, mesurades en decibels, no superin les xifres màximes indicades. Aquest augment de potència no podrà ésser mai superior al 50% dels valors màxims establerts.

L'augment de potència estarà permès en les instal.lacions d'ascensors, calefacció, generadors, acondicionament d'aire i similars.

Les limitacions i normes que s'han fixat per a la indústria no regeixen per a les instal.lacions d'acondicionament domèstic, que podràn disposar dels elements i potència que requereixin, sempre que s'instal·lin amb les precaucions tècniques adients, per a evitar molèsties al veïnat.

El soroll es mesurarà en decibels i la determinació es farà en el domicili del veí més afectat per les molèsties i en les condicions menys favorables de 45 dBA. En tot cas, entre les 22 h. i les 8 h., el nivell de soroll admès al domicili del veí més afectat no podrà sobrepassar en més de 3 dBA el soroll de fons, entenant-se per tal l'ambiental sense els valors punta accidentals.

**Article 172. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores:**

**172.1.** Quan, mitjançant els mitjans tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es reduixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.

**172.2.** Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantís l'eficaç funcionament, l'Administració acordaría la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

**Article 173. Modificació de categoria:**

**173.1.** Per què una indústria de 3ª categoria pugui ésser considerada de 2ª, caldrà que es donin, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a) Que no s'emprein operacions o procediments en els quals calguin la fusió de motlles, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums o boires.

b) Que tampoc s'emprein disolvents inflamables per a la neteja de les màquines o per a qualsevol altra operació.
c) Que les matèries primeres no continguin materials volàtils, inflamables i/o tòxics o molestos i que els vapors que s'en puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.

d) Que la instal·lació de la maquinària sigui de tal forma que ni els locals inferiors ni en cap altre s'originin vibracions i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'aquests i en el lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell de soroll no s'incrementi en més de 3 dBA.

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m²) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

g) Que des de les 21 h. fins a les 8 h. només es permeti la càrrega i descàrrega de camionetes (càrrega màxima inferior a 3.500 kg) i sempre dins del local destinat a aquesta finalitat.

h) Que, a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en que existeixin matèries combustibles (com pot ésser retalls de paper o cartró plàstic, encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles), s'instal·lin sistemes d'alarma per a fums o d'extintors automàtics.

173.2. Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals situats sota d'habitatges.

173.3. Una activitat de categoria superior no podrà mai reduir-se a la categoria primera.

Article 174. Condicions de funcionament:

174.1. Malgrat el que es disposa a les presents Normes sobre usos industrials, no podràn emprar-se o ocupar-se cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin alguns dels defectes següents: sorolls, vibracions, males olors, fums, brutícia o d'altres formes de contaminació, perturbació de caràcter elèctric o d'altre tipus, perills especials de foc, explosió, molèstia, nocivitat o insalubritat en un grau tal que afecti negativament al medi ambient o impedeixi la localització de qualsevol dels altres usos permesos en aquestes Normes. Amb tal fè, els establiments hauran d'evitar o limitar els perills i efectes per sota dels límits màxims de funcionament per a cada tipus d'efecte, que es disposen en aquestes Normes i que per les causes exposades puguin estar presents en els llocs d'observació o determinació de la seva existència, tal com es fixa en aquestes Normes.

174.2. Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran les següents:

a) En el punt o punts en els que aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra mena de contaminació i perturbacions elèctriques o radioactives. En el punt o punts on es puguin originar, en el cas de perill especial d'incendi i de perill d'explosió.
b) En los límites de la línea de solar o parcel.la o del mur edificable mitger pertanyent als veïns immediats, en els casos en que s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernaments, ollors o similars.

174.3. Límites de funcionament en cada tipus d'efectes:

Possibilitats de foc i explosió. Totes les activitats que, en el seu procés de producció o emmagatzematge, inclouen inflamables i matèries explosives, s'instal.laràn amb els sistemes de seguretat adients, que evitin la possibilitat de foc i explosió, així com els sistemes adequats, tant en equip com en utilitatge, necessàris per a combatrel's en casos fortuïts. Sota cap concepte podràn cremar-se materials o deixalles a l'aire lliure.

La instal.lació dels diferents elements caldrà que compleixi, a més, les disposicions pertinents que es dictin pels diferents organismes estatals o locals, en l'esfera de les seves respectives competències.

En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables o explosius, en locals que formin part o siguin contigus destinats a habitatges.

En conseqüència, aquestes activitats es classificaràn sempre de categoria 3ª.

Es donarà compliment al Codigo Tècnico de la Edificació en quant a les condicions de protecció contra incendis en els edificis i demés legislació aplicable en la matèria.

a) Radioactivitat i perturbacions elèctriques. No es permetrà cap activitat que emeti perilloses radiacions o perturbacions elèctriques que afectin al funcionament de qualsevol equip o maquinària, diferents dels que originin aquesta perturbació.

Caldrà que compleixin també les disposicions especials dels organismes competents en la matèria.

b) Soroll:

La regulació del soroll i les vibracions es farà tenint en compte el que estableix l’Ordenança municipal tipus reguladora del soroll i les vibracions, Resolució de 30 d’octubre de 1995 (DOGC 2126 de 10.11.95) del Departament de Medi Ambient on s’estableixeix uns objectius de qualitat acústica generals que cada municipi pot adequar al seu territori d’acord amb les seves peculiaritats, així com el " mapa de capacitat acústica, zones de capacitat acústica i usos del sòl" a Pacs del Penedès.

Al respecte i en base a aquest mapa, es considera necessari fixar, en desenvolupament d’aquestes Normes, els objectius de qualitat acústica en el territori del terme municipal. Aquests objectius de qualitat o valors guia dels nivells d’immissió s’hauràn de fixar d’acord a les zones bàsiques de sensibilitat acústica que es reflecteixen en la taula següent:
Tant per la interpretació de l’ordenança tipus com per la realització dels estudis acústics que fonamentin la nova ordenança es demanarà l’assessorament tècnic de la Delegació Territorial del Departament de Medi Ambient.

d) Vibracions. No es podrà permetre cap vibració que sigui detectable sense instruments en el lloc de mesura especificat en aquestes Normes, per a l'esmena es disposarà de bancades independents de l’estructura de l’edifici i del sòl del local, per a tots aquells elements que originin la vibració, així com dispositius antivibratoris.

La vibració V es mesurarà en Pals segons la fórmula DIN 10 log. 10 3200 A2 N2, en la que A és l’amplitud en cm. i N la freqüència en hertzis.

La vibració no podrà superar els 25 pals en les indústries de la categoria 3ª; 15 pals en les de categoria 2ª o 5 pals en les de categoria 1ª.

e) Enlluernaments. Des dels punts de mesura especificats al punt 2 d’aquest article, no podrà ésser visible cap enlluernament directe o reflexat, degut a fonts lluminoses de gran intensitat o a processos d’incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d’altres.

f) En el moment d’autoritzar la instal·lació o l’ampliació de qualsevol activitat potencialment contaminadora de l’atmosfera en l’àmbit territorial, s’ha de tenir en compte la informació que els mapes de vulnerabilitat i capacitat del Departament del Medi Ambient de la Generalitat de
Catalunya proporcionen. En les zones catalogades com de capacitat baixa, els requeriments per obtenir l’autorització han d'ésser complerts estrictament i s’ha de garantir que els nivells d'immissió de la zona no augmentaràn sensiblement.

El projecte d’instal·lació de qualsevol activitat que sigui susceptible d’emetre un contaminant, en un punt per al qual s’hi ha determinat una capacitat restringida respecte a aquest contaminant, hauria d’acompanyar una valoració acurada de les seves emissions i de la contribució que suposarien aquestes als nivells d’immissió de la zona, per tal de determinar-ne la seva importància relativa.

Es limitaràn els valors d’immissions de manera que es doni compliment a la legislació aplicable en cada supòsit. Es tendirà continua i progressivament a assolir el nivell d’immissió per tal que no es superin els valors guia de la Unió Europea. A mes a més, i com a mínim s’haurà de complir:

- A partir de la xemeneia o altre conducte d’evacuació, no es permetrà cap emissió de fum gris visible, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala Micro Ringlemann, llevat del fum gris visible d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès durant 4 minuts únicament, en tot el període de 30 minuts.

En conseqüència, les activitats productores de fums, boires, vapors, o gasos d’aquesta naturalesa, caldrà que estiguin dotades de les instal.llacions efcaces i adients, de precipitació de la pols o per procediment elèctric.

A la vegada, a l'interior de les explotacions no es podràn sobrepassar els nivells màxims tolerables de concentració de gasos, vapors, fums, pols i boirines a l’aire.

En cap cas, els fums i gasos evacuats a l'exterior podràn contenir més de 1'50 grams de pols per metre cúbic, mesurat a zero graus i a 760 mm. de pressió de mercuri i, sigui la que sigui la importància de la instal.lació, la quantitat total de pols emesa no podrà sobrepassar la de 40 kg/hora.

g) Olors. No es permetrà cap emissió de gasos ni la manipulació de matèries que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense instruments, en la línia de la propietat de la parcel.la, des de la que s'emetin les esmentades olors.

h) D’altres formes de contaminació de l’aire. No es permetrà cap tipus d’emissió de cendres, pols, fums, vapors, gasos ni d’altres formes de contaminació de l’aire, de l’aigua o del sòl, que puguin causar perill per a la salut, la riquesa animal i vegetal, a d’altres menes de propietat o que causin brutícia.

**Article 175. Abocaments industrials:**

L’aigua residual derivada de processos d’elaboració industrial serà decantada i depurada en primera instància per la pròpia industria abans d’abocar-la a les xarxes generals de sanejament.
Tanmateix aquelles instal·lacions que produeixin aigües residuals no contaminants podràn desguassar directament, amb un sifó hidràulic previ.

Per als abocaments d'aigües directes o indirectes a llit públic, qualsevol quina sia la seva naturalesa, caldrà l'autorització prèvia de l’Agència Catalana de l'Aigua.

**Article 176. Nivells d'indústria:**

A efectes d'ordenació urbanística s'estableixen dos nivells d'indústries segons el tamany:

- petita i mitjana indústria, ocupant una superfície igual o inferior a 2.500 m2.
- gran indústria, ocupant una superfície superior a 2.500 m2.
CAPÍTOL V. ÚS D'HABITATGE.

Article 177. Habitatge:

S'entén per habitatge a efectes d'aquestes Normes, tot local tancat, continu o discontinu, destinat a l'ús de residiència humana.

Article 178. Condicions d'habitabilitat dels habitatges:

Els habitatges de nova construcció hauran de complir les condicions d'habitabilitat previstes a l'Annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.


Els habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d’edifici existent hauran de complir les condicions mínimes d’habitabilitat previstes a l’Annex 4 del Decret 141/2012, de 30 d’octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d’habitabilitat dels habitatges i la cèdula d’habitabilitat.

Article 179. Condicions d'accessibilitat dels habitatges:


Article 180. Compliment del Codi Tècnic de l’Edificació (CTE):


El Codi Tècnic de l’Edificació dóna compliment als requisits bàsics de l’edificació establerts en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d’Ordenació de l’Edificació, amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat, la sostenibilitat de l’edificació i la protecció del medi ambient.

Estableix les exigències bàsiques que han de complir-se en els edificis, en relació amb els requisits bàsics reials a: Seguretat Estructural (SE), Seguretat en casos d’incendi (SI), Seguretat d’Utilització i Accessibilitat (SUA), Salubritat (HS), Protecció enfront el soroll (HR), i Estalvi d’energia (HE).
**Article 181. Compliment legislació sectorial:**

En tot allò que faci referència a la regulació de l’edificació que no estigui explicitat en aquesta secció, s’haurà de donar compliment estricte a la normativa sectorial d’aplicació, amb especial èmfasi als requisits mínims d’habitabilitat i al Codi Tècnic de l’Edificació.

**Article 182. Escales:**

El nombre, les dimensions, la ventilació i les característiques de les escales han de correspondre amb la regulació específica de Seguretat en cas d’Incendis (SI), Seguretat d’Utilització i Accessibilitat (SUA) que determina la normativa vigent (Codi Tècnic de l’Edificació). També compliran els requeriments del Decret 141/2012, de 30 d’octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d’habitabilitat dels habitatges i la cèdula d’habitabilitat.

Els desnivells iguals o superiors a 0,55 mts, han d’estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que compliran els requeriments de Seguretat d’Utilització i Accessibilitat (SUA) que determina la normativa vigent (Codi Tècnic de l’Edificació).

Les baranes hauran de complir amb la regulació específica de Seguretat d’Utilització i Accessibilitat (SUA) que determina la normativa vigent (Codi Tècnic de l’Edificació), i amb els requeriments del Decret 141/2012, de 30 d’octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d’habitabilitat dels habitatges i la cèdula d’habitabilitat.
TÍTOL SETÈ. SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 183. Estructura de l’ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d’aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s’escau subzones, i regulant en cada qualificació l’ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d’acord amb la regulació del capítol II següent.

b) Els polígons d’actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s’executen mitjançant el sistema d’actuació urbanística corresponent. Els polígons d’actuació urbanística es regulen en el capítol III d’aquest Títol Setè, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d’eils, en les fitxes corresponents de cadascun.

c) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d’ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, estan pendent d’aquest planejament derivat que determinarà l’ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l’ordenació volumètrica precisa. Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d’aquest Títol Setè, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents de l’annex normatiu d’aquestes normes.

Article 184. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

El desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà tan sols exigeix el desenvolupament dels Plans de Millora Urbana dels polígons assenyalats i/o Projectes de Reparcel·lació dels polígons.

Excepcions en les zones incloses abans, l’Ajuntament podrà concedir llicències seguint el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal sense la necessitat d’altres documents urbanístics, sense prejudici de la obligatorietat de les cessions pertinents que aquest Pla assenyala.

Article 185. Alineacions i rasants.

185.1. Els plànols d’ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà que resultaran precisades pels Serveis Tècnics Municipals i els Plans Especials, que hauràn de desenvolupar els criteris d’ordenació i d’urbanització proposats pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal. Tanmateix, el plànol de "xarxa viària" dóna indicacions per a la definició precisa de les seccions del carrer i el seu ús.

185.2. A la vegada, l’Ajuntament formularà un projecte de refundició completa de les rasants de la vila, incorporant-hi i fent efectives aquelles disposicions. En aquesta línia, el plànol 1/1.000 de "xarxa viària", conté les directrius per a aquesta refundició.
185.3. En els sectors del sòl urbà confrontant amb les vies del sistema viari bàsic es preveuen sòls de protecció del sistema en els quals es mantindrà la titularitat privada però estaran sotmesos a les determinacions de l'article 143 d'aquesta normativa.

185.4. En tot el que no resulti modificat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.
CAPÍTOL II. REGULACIO DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

Article 186. Zones i subzones.

Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones i subzones següents:

- Nucli Vell (Clau 1)
- Ordenació antiga i tradicional (Clau 2)
- Ordenació en illes tancades (Clau 3)
- Ordenació cases en filera (Clau 4)
- Ordenació residencial oberta plurifamiliar (Clau 5)
- Ordenació residencial oberta unifamiliar (Clau 6)
  
  * subzona parcel·la 250 m2. (Subclau 6a).
  * subzona parcel·la 400 m2. (Subclau 6b).
  * subzona Els Pastells Sud. (subclau 6b1).
  * subzona parcel·la 600 m2. (Subclau 6c).
  * subzona Residència de la 3ªedat. (Subclau 6d).

- Implantació industrial (Clau 7)
  
  * subzona d’usos industrials generals. (Subclau 7a).
  * subzona d’implantació d’indústries vitivinícoles i derivats. (Subclau 7b).
  * subzona antiga unitat d’actuació UA-15 . (Subclau 7c1).
  * subzona antiga unitat d’actuació UA-14 . (Subclau 7c2).
  * subzona “La Xarmada” . (Subclau 7d).
  * subzona “Plana de Can Vallès” . (Subclau 7e).

- Verd privat protegit (Clau J)

Article 187. Ordenances d’edificació i ús.

Les normes d’aquest capítol, amb els complements i remisions que expressament es preveuen, constitueixen les ordenances d’edificació i ús del sòl urbà previstes a l'article 40 del Reglament.

Article 188. Nucli Vell (Clau 1).

188.1. Definició:

Comprèn els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama de l’antic nucli de població subjectes a operacions bàsicamente de rehabilitació donada la seva importància històrico-artística ambiental. El grau d'integració d'aquesta trama fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmetres essencials.
El sector del centre històric de Pacs disposa de Pla Especial aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 22.12.87 i es regula per les determinacions que es recullen en el present article.

188.2. Sistema d'ordenació:
S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

188.3. Condicions d'edificació:

a) Parcel.la mínima per edificar: la preexistent inferior a 90 m² o les noves a partir de 90 m². Es prohibeix agregar parcel·les.

b) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: són les mateixes actualment existents i que es grafien al plànol 21 de l’Annex III, amb les excepcions que en aquests alçats es fixen per les noves edificacions.

c) Profunditat edificable: són les mateixes actualment existents i que es grafien en les plantes del plànol 21 de l’Annex III, amb les excepcions que en aquests alçats es fixen per les noves edificacions.

d) Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades en el plànol 21 de l’Annex III.

e) Reculades: S’admeten i són obligatòries les fixades en el plànol 21 de l’Annex III.

f) Coberta. Haurà de respectar les tipologies tradicionals, ésser de teulada amb dues vessants almenys i amb una pendent màxima del 30%. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 5m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitatge independent. Els terrats sols s'admetràn quan es puguin, mitjançant estudi de conjunt al respecte, integrar en el context, mai podràn superar el 30% de la superfície d'ocupació de l'edificació i no donaran a façana.

g) Amplada mínima de la façana: 7 m. Les parcel·les menors d'aquesta mida registrades abans de l’aprovació de les Normes, seran igualment edificables. Les que tinguin una amplada menor o igual a 5m seran en el supòsit d’habitatge obligatoriament unifamiliars.

h) Densitat permesa: un habitatge cada 90 m² construïts, amb un mínim d’un habitatge per solar edificat.

i) Per a l’ús d’habitatge serà obligatòria la incorporació d’un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l’edifici, amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, quan la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable tingui una superfície superior al 15 % de la superfície total de la finca. En cas contrari la parcel·la serà totalment edificable en planta baixa, en igual alçada que aquesta.
L'espai lliure interior de l'illa que pugui restar, quan l'ús d'habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris.

j) Per a noves edificacions, les plantes seran rectangulars, simples o compostes per juxtaposició ortogonal.

188.4. Condicions complementàries, estètiques i formals:

a) Les parets tindran l’aspecte de paredat comú amb pedra del país o s’acabaràn amb arrebossats pintats amb colors terra clars que no contrastin amb les característiques cromàtiques de l’entorn.

   Seran expressament prohibits els següents materials i colors:
   - Materials: obra vista, pedra aplacada, fibrociment, marbre , acer inoxidable.
   - Colors: blanc, blau, vermell , groc, els verds vius i el negre.

b) Les cobertes seràn necessàriament de teula àrab de ceràmica del color tradicional de país.

c) Les façanes seràn de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 10 m. En el supòsit de superar-se aquesta longitud hauràn d’articular-se els volums com si fossin independents.

d) En les cobertes es prohibeixen els faldons verticals i similars.

e) Els alers no superaran els 45 cm de vol.

f) No s’autoritzaran cossos sortints tancats ni semitancats i els balcons només podran volar un màxim de 20 cm. i tenir una amplada de 1,20 cm.

g) Les finestres i balcons seguiran les mateixes pautes compositives dels edificis existents, en quant a eixos i proporcions buit-ple.

h) S’haurà d’observar en totes les edificacions i espais del nucli antic la prohibició de fixar cartells i banderes lluminoses de plàstic blanc amb lletres impreses damunt, quedant prohibides les tanques publicitàries i cartelleries d'anuncis privats sobre dels edificis.

Les parcel·les edificades amb anterioritat a l’aprovació del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, l’edificació de les quals no s’ajustin a les condicions assenyalades en el present article, es podran mantenir en el seu estat actual. No obstant, si s’enderroquen les edificacions, les noves edificacions que es construeixin s’hauran d’ajustar a aquestes condicions.

188.5. Construccions auxiliars

1. No s’admeten construccions auxiliars en l’espai lliure de la parcel·la. Únicament s’admetran barbacoes , sempre i quan estiguin completament adossades a l’edificació principal i tinguin una superfície inferior a 3 m².
2. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars.

Les piscines i la maquinària d’aquestes, hauran d’estar separades com a mínim 1 m.,
de qualsevol dels llindars de la parcel·la.
No podran sobresortir de 0,50 metres del nivell del terreny.

188.6. Tanques

Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,20 m d’alçària sobre el terreny o la
coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements calats o vegetals.

188.7. Condicions d’ús:

Estàn permesos els usos següents, especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (aquest últim
fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solsament en planta baixa), 7 (solsament en la
primera categoria, amb excepció del 7.7 que no s’autoritza), 8 (solsament en la primera categoria),
9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

188.8. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament segons dimensions establertes, per
cada habitatge o per cada 100 m2 que es construeixin.

Seran causa d’exempiació de les previsions d’aparcament els casos indicats en l’article 156.3.
d’aquestes normes.

Article 189. Zona d’ordenació antiga i tradicional. (Clau 2).

189.1. Definició:

Comprèn els sectors ocupats per edificis que constitueixen la trama més propera a l’antic nucli de
població. La seva proximitat a aquest nucli fa necessari reconduïr la futura activitat edificatòria
vers el manteniment i adequació de les cases ja construïdes, o en tot cas, a la utilització de
tipologies anàlogues a les preexistents mitjançant la reproducció dels seus paràmeters essencials.

189.2. Sistema d’ordenació:

S’aplica el sistema d’ordenació de l’edificació segons alineació a vial.

189.3. Condicions d’edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: 90 m2.

b) Amplada mínima de la façana: 7 m. Les parcel·les menors d’aquesta mida registrades
abans de l’aprovació de les Normes, seran igualment edificables.
c) Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel.la: 2 m²sostre/m²sòl. Aquest índex és d'obligada aplicació encara que per l'aplicació de la resta de paràmetres es pogués obtindre més edificabilitat.

d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10’00 m., equivalent a Pb + 2P.

e) Profunditat edificable: 12 m. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en el punt 6.c) del present article.

f) Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/2.000.

g) Reculades. No és obligatori que l'edificació ocupi tot el front de parcel.la, podent-se recular part de la façana o separar-se de la mitgera mentre es doni compliment a allò que es disposa pels celoberts i pats de ventilació en el referent a les dimensions mínimes. S'admeten tot tipus de reculades.

h) Coberta. Haurà d'ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants almenys, i amb un pendent màxim del 30%. L'alçada màxima del límit de coberta no serà superior a 5 m. L'espai central pot ésser utilitzable, però mai com habitatge o estatge independent. Els terrats sols s'admetràn quan es puguin, mitjançant estudi de conjunt al respecte, integrar en el context, i mai podràn superar el 50% de la superfície d'ocupació de l'edificació.

i) Xamfrans. A les cantonades, quan no es detallin res en els plànols d'ordenació, i solsament en planta baixa s'haurà de recular l'edificació de nova planta, seguint la corda que uneixi els punts de tangència de les dues alineacions amb una circumferència de 1’50 m. de radi.

189.4. Condicions complementàries:

En aquells sectors urbans en que l'Ajuntament consideri necessari conservar les qualitats històriques, ambientals i/o arquitectòniques del sector, es podràn redactar, tramitar i aprovar Plans Especials Urbanístics per a tal fi. Per a la redacció d'aquests Plans tindrà prioritat l'Ajuntament, la qual cosa no es obstacle per que puguin proposar-los els particulars. En qualsevol cas, l'Ajuntament estarà obligat a redactar-los a petició del 60% dels propietaris (en superfície) del sector.

Les parcel·les edificades amb anterioritat a l'aprovació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, l'edificació de les quals no s'ajustin a les condicions per als usos d'habitatge assenyalades en el punt 6 del present article, es podran mantenir en el seu estat actual. No obstant, si s'enderroquen les edificacions, les noves edificacions que es construeixin s'hauran d'ajustar a aquelles condicions.

189.5. Condicions estètiques i formals:

a) Les edificacions es projectaràn seguint les característiques formals de les existents.
b) Les edificacions, en la seva composició de façana, buits i plens, així com els materials de construcció en general, hauràn de mantenir el caràcter de la zona, no autoritzant-se materials que, per la seva qualitat, textura o color, desentonin del conjunt.

c) En les noves edificacions es compliràn els següents límits:

- Les plantes seràn rectangulars, simples o compostes per juxtaposició.

- Les façanes seràn de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 14 m. En el supòsit de superar-se aquesta longitud caldrà articular els volums com si fossin independents.

- Les cobertes hauràn de respectar les tipologies tradicionals, no admetent-se les cobertes inclinades amb pendent superior al 30%. També es prohibeixen els faldons verticals i similars.

- Les barbacanes s'ajustaràn en materials i volada a les característiques de les existents.

- Els alers no superaran els 45 cm de vol.

- La coberta haurà d'ésser de teulada amb teula aràbiga ceràmica del color tradicional del país amb dues vessants amb la directriu horitzontal en el carrer. El pendent de la teulada no ultrapassarà la dels edificis veïns.

Els elements característics de l'edificació tradicional, columnes, pilastres, portalades, finestres de pedra, elements de fusteria, cantonades, tornaveus i altres, es mantindràn i conservaràn sense recobrir d'arrebossats, estucs, pintures o altres, i fins i tot s'empraran adequadament en les edificacions d'aquests sectors per mantenir les preexistències ambientals.

d) S'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del nucli antic la prohibició de fixar cartells i banderes lluminoses de plàstic blanc amb lletres impresses damunt, quedant prohibides les tanques publicitàries i cartelleres d'anuncis privats sobre dels edificis.

e) Les sol·licituds de llicència d'edificació, millora o reforma s'acompanyaràn de les façanes de les cases veïnes.

189.6. Condicions per als usos d’habitatge:

a) Densitat permesa: un habitatge cada 90 m² construïts, amb un mínim d’un habitatge per solar edificat.

b) La façana mínima de la parcel·la es fixa en 7 m. En el supòsit que s'adopti la tipologia d’habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà també de 7 m.
Les parcel·les menors d'aquesta mida registrades abans de l'aprovació de les Normes, seràn igualment edificables, si bé les inferiors a 5 m, en el supòsit d'ús d'habitatge, seran obligatòriament unifamiliars.

c) Serà obligatòria la incorporació d'un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l'edifici, amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, quan la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable tingui una superfície superior al 15% de la superfície total de la finca. En cas contrari la parcel·la serà totalment edificable en planta baixa, en igual alçada que aquesta.

L'espai lliure interior de l'illa que pugui restar, quan l'ús d'habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris.

189.7. Construccions auxiliars

1. No s'admeten construccions auxiliars en l'espai lliure de la parcel·la. Únicament s'admetran barbacoes, sempre i quan estiguin completament adossades a l'edificació principal i tinguin una superfície inferior a 3 m².

2. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars. Les piscines i la maquinària d'aquestes, hauran d'estar separades com a mínim 1 m, de qualsevol dels llindars de la parcel·la. No podran sobresortir de 0,50 metres del nivell del terreny.

189.8. Tanques

Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,20 m d'alçària sobre el terreny o la coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements translúcids, transparents o vegetals.

189.9. Condicions d'ús:

Estàn permesos els usos següents, específics a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (aquest últim fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solsament en planta baixa), 7 (solsament en la primera categoria, amb excepció del 7.7 que no s'autoritza), 8 (solsament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

189.10. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament segons dimensions establertes, per cada habitatge o per cada 100 m² que es construeixin.

Seren causa d’exempció de les previsions d’aparcament els casos indicats en l’article 156.3. d’aquestes normes.
Article 190. Zona d'ordenació en illes tancades. (Clau 3)

190.1. Definició:

El POUM no assigna aquesta Clau a cap sector, tanmateix es manté el redactat de la Clau per si escau assignar-la en algun futur sector. És objectiu del planejament tractar aquests sectors de forma que es pugui permetre una certa colmatació, evitant una densificació abusiva i millorant, per tant, les característiques del conjunt.

190.2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació serà el d'alineació de vial.

190.3. Condicions d'edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: 180 m2.

b) Amplada mínima de la façana: 7 m. Les parcel·les menors d'aquesta mida registrades abans de l'aprovació de les Normes, seràn igualment edificables, si bé les inferiors a 5m seran obligatoríamnet unifamiliars.

c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'30 m., equivalent a Pb + 2P.

d) Profunditat edificable: 12 m. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en el punt 5.c) del present article.

e) Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/2.000.

f) Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.

g) Coberta: Haurà d'ésser amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un pendent màxim del 30%, si bé pot ser plana al terç central.

190.4. Condicions complementàries:

a) Als edificis amb façana a carrers de menys de 8 m., d'ample es prohibeix la construcció de cossos sortints tancats o semitancats tant a façana com a pati d'illa, donat que l'edificació preexistent tradicional no disposa d'aquests elements arquitectònics.

b) En aquestes zones, d'acord amb les pautes compositives que deriven de les construccions tradicionals, les terrasses i balcons a façana no podràn tenir un vol màxim superior a 60 cm., ni una amplada màxima superior a 2/3 parts de la de la façana. A pati d'illa el vol màxim no serà superior a 1/20 del diàmetre del pati ni de 1'20 m.

Es donarà compliment a la resta de condicions establertes a l'article 113 d'aquestes Normes.
Als carrers d'amplada superior s'autoritzen els cossos sortints en les condicions definides als articles 113 i 114 d'aquestes Normes.

190.5. Condicions per als usos d’habitatge:

a) Densitat permesa: En aquesta zona es fixa la limitació de 90 m² per habitatge a efectes del càlcul total d’habitatges per parcel·la.

b) La façana mínima de la parcel·la es fixa en 7 m. En el supòsit que s’adopti la tipologia d’habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà també de 7 m.

c) Serà obligatòria la incorporació d’un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l’edifici, amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, quan la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable tingui una superfície superior al 15% de la superfície total de la finca. En cas contrari la parcel·la serà totalmente edificable en planta baixa, en igual alçada que aquesta.

L’espai lliure interior de l’illa que pugui restar, quan l’ús d’habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris.

190.6. Construccions auxiliars

1. No s’admeten construccions auxiliars en l’espai lliure de la parcel·la.
   Únicament s’admetran barbacoes, sempre i quan estiguin completament adossades a l’edificació principal i tinguin una superfície inferior a 3 m².

2. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars.
   Les piscines i la maquinària d’aquestes, hauran d’estar separades com a mínim 1 m., de qualsevol dels llindars de la parcel·la.
   No podran sobresortir de 0,50 metres del nivell del terreny.

190.7. Tanques

Les tanques de separació podran ser oques fins a 1,20 m d’alçària sobre el terreny o la coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements translúcids, transparents o vegetals.

190.8. Condicions d’ús:

Estàn permesos els usos següents especificats a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (aquest últim fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solsament en planta baixa), 7 (solsament en les categories primera i segons, amb excepció del 7.7 que no s’autoritza), 8 (solsament en les categories primera i segona), 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.
190.9. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament segons dimensions establertes, per cada habitatge o per cada 100 m² que es construeixin.
Seran causa d’exempció de les previsions d’aparcament els casos indicats en l’article 156.3. d’aquestes normes.

Article 191. Zona d'ordenació de cases en filera. (Clau 4)

191.1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han constituït la zona d'expansió urbana.

191.2. Sistema d’ordenació:

El sistema d’ordenació de l’edificació serà d’alineació de vial.

191.3. Condicions d’edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: 180 m². Les parcel·les menors d’aquesta mida registrades abans de l’aprovació de les Normes, seràn igualment edificables.

b) Amplada mínima de la façana: 6 m. Les parcel·les menors d’aquesta mida registrades abans de l’aprovació de les Normes, seràn igualment edificables.

c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10 m. equivalents a Pb+2PP. Al Pla de Cavalls serà de 8 m. equivalents a Pb+1PP+golfes.

e) Profunditat edificable: 12 m. La planta baixa podrà ultrapassar aquesta profunditat en les condicions establertes en el punt 5.c) del present article.

En les zones Clau 4, a ambdós costats de l’Avinguda de la Diputació (antigues unitats d’actuació 2 i 3 amb estudi de detall aprovat i executades), la planta baixa podrà edificar-se en el 100%.

f) Alineacions de l’edificació: segons alineacions fixades per plànol a escala 1/2.000.

En les zones Clau 4 a ambdós costats de l’Avinguda de la Diputació (antigues unitats d’actuació 2 i 3 amb estudi de detall aprovat i executades i PAU-4), l’edificació es recularà 10’50 m. de l’alineació de vial i el sòl resultant marcat com clau J es destinarà a jardí privat.

g) Coberta: Haurà d’ésser teulada amb teula ceràmica amb dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb un pendent màxim de 30%, si bé pot ésser plana al terç central.
191.4. Condicions complementàries:

Les parcel·les edificades amb anterioritat a l’aprovació del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, l’edificació de les quals no s’ajustin a les condicions per als usos d’habitatge assenyalades en el punt 5 del present article, es podran mantenir en el seu estat actual. No obstant, si s’enderroquen les edificacions, les noves edificacions que es construeixin s’hauran d’ajustar a aquelles condicions.

191.5. Condicions per als usos d’habitatge:

a) Densitat permesa: En aquesta zona es fixa la limitació de 90 m² per habitatge a efectes del còmput total d’habitatges per parcel·la.

b) La façana mínima de la parcel·la es fixa en 7 m. En el supòsit que s’adopti la tipologia d’habitatges en filera en règim de propietat horitzontal, la façana mínima de cada habitatge o unitat serà també de 7 m.

Les parcel·les menors d’aquesta mida registrades abans de l’aprovació de les Normes, seràn igualment edificables, si bé les inferiors a 5 m, en el supòsit d’ús d’habitatge, seran obligatòriament unifamiliars.

c) A part de l’espai lliure clau J, serà obligatòria la incorporació d’un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l’edifici, amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la, quan la part de parcel·la que ultrapassa la profunditat edificable tingui una superfície superior al 15% de la superfície total de la finca. En cas contrari la parcel·la serà totalment edificable en planta baixa, en igual alçada que aquesta.

L’espai lliure interior de l’illa que pugui restar, quan l’ús d’habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris.

191.6. Construccions auxiliars

1. No s’admeten construccions auxiliars en l’espai lliure de la parcel·la.
    Únicament s’admetran barbacoes, sempre i quan estiguin completament adossades a l’edificació principal i tinguin una superfície inferior a 3 m².

2. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars.
    Les piscines i la maquinària d’aquestes, hauran d’estar separades com a mínim 1 m., de qualsevol dels llindars de la parcel·la.
    No podran sobresortir de 0,50 metres del nivell del terreny.

191.7. Tanques

Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,20 m d’alçària sobre el terreny o la coberta plana, i la resta fins a 1,80 m amb elements translúcids, transparents o vegetals.
191.8. Condicions d'ús:

Estàn permès els usos següents especificats a les presents Normes: 1 (amb un màxim de dos habitatges per parcel·la), 2, 3, 4, 5 (aquest últim fins a la meitat de la superfície edificable) 6 (sòlament en planta baixa), 7.1, 7.3, 7.4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

191.9. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament segons dimensions establertes, per cada habitatge o per cada 100 m2 que es construeixin.

Seran causa d’exempció de les previsions d’aparcament els casos indicats en l’article 156.3. d’aquestes normes.

Article 192. Zona d'ordenació residencial oberta plurifamiliar. (Clau 5)

192.1. Definició:

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, generalment d’ús plurifamiliar, caracteritzats per una ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures ajardinats entre les edificacions.

192.2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

192.3. Condicions d'edificació:

a) Parcel·la mínima per edificar: 600 m2.

b) Ocupació màxima per l'edificació principal: es fixa en el 40% de la superfície de la parcel·la.

c) Edificabilitat màxima 1,00 m2 sostre/m2 sòl

d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: és de 10'30 m., corresponents a Pb + 2P.

e) Front mínim de parcel·les: 15 m.

f) La separació de l'edificació principal respecte a tots els llindars i vial serà de 4 m.

g) La separació entre edificis serà de 8 m.

h) La longitud màxima dels blocs o edificis serà de 24 m.
192.4. Condicions per als usos d’habitatge:

a) **Densitat permesa** : En aquesta zona es fixa la limitació de 90 m² per habitatge a efectes del còmput total d’habitatges per parcel·la.

b) Serà obligatòria la incorporació d’un espai destinat a jardí privat o esbarjo de l’edifici amb un mínim del 15% de la superfície de la parcel·la. L’espai lliure interior de l’illa que pugui restar, quan l’ús d’habitatge per parcel·la sigui plurifamiliar, es destinarà a jardins privats comunitaris.

192.5. Construccions auxiliars

1. S’admeten construccions auxiliars en l’espai lliure de la parcel·la amb una ocupació màxima complementària del 5% de la superfície de parcel·la.
   En cap cas podran destinar-se a usos residencials.

2. Les construccions auxiliars podràn disposar-se aïllades o adossades a l’edifici principal.
   S’admetràn adossades al límit de la propietat en una longitud màxima de 7 m., sempre que no envaeixin la zona de separació obligatòria a vial.

   Només s’admetran en aquesta franja en cas que es construeixin completament encastades en el massís de terra, quan la diferència de alçades entre el nivell del solar i la rasant ho permeti i aconselli.

3. Les construccions auxiliars computen a efectes d’edificabilitat màxima.

4. Serà obligatori tractar tots els tancaments de les construccions auxiliars com a façanes.

5. La coberta de les edificacions auxiliars ha de ser inclinada i no transitable i l’alçada màxima es fixa en 3’30 m (en el punt més alt de la coberta).

6. Pel que fa a les barbacoes hauran d’estar adossades a l’edificació principal.

7. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars.
   Les piscines i la maquinària d’aquestes, hauran d’estar separades com a mínim 1 m., de qualsevol dels llindars de la parcel·la.
   Si sobresurten més de 0,50 metres del nivell del terreny computen a efectes d’ocupació, però no a efectes d’edificabilitat.

192.6. Tanques

L’alçada màxima de les tanques a espais públics serà d’1’80 m sobre la cota de carrer o espai públic, si bé solament podràn ser opaques fins una alçada de 0,80 m., havent-se de completar la resta amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.
L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 0'80 m, amidats des de la cota definitiva del terreny en cada límit si bé es podrà completar fins a 1,80 m amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.

**192.7. Condicions d’ús:**

Estàn permesos els usos següents, específics a les presents Normes: 1, 2, 3, 4, 5 (aquest últim fins a la meitat de la superfície edificable), 6 (solsament en planta baixa), 8 (solsament en la primera categoria), 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

**192.8. Reserva d’aparcament:**

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament de dimensions reglamentàries, per cada habitatge o per cada 100 m2 que es construeixin.

**Article 193. Zona d'ordenació residencial oberta unifamiliar. (Clau 6)**

**193.1. Definició:**

Comprèn els sectors de sòl amb predomini d’edificacions residencials que disposen d’espais lliures de jardí privat a cada parcel·la i que es caracteritzen per mantenir distància respecte totes o algunes de les propietats veïnes.

Són sectors que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de la segona residència i que el planejament pretén mantenir.

**193.2. Subzones:**

Es distingueixen, en base a les característiques edificatòries, cinc subzones:

- subzona parcel·la 250 m2. (Subclau 6a).
- subzona parcel·la 400 m2. (Subclau 6b).
- subzona Els Pastells Sud. (subclau 6b1).
- subzona parcel·la 600 m2. (Subclau 6c).

També altres subzones amb condicions específiques:

- subzona d'ordenació residencial “Residència de la 3era. edat”. (Subclau 6d).

**193.3. Condicions comuns i sistema d'ordenació:**

1. S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada.
Es permet l'edificació aparellada en nombre màxim de dues, sempre que constitueixin un únic projecte, sense reducció de superfície mínima de parcel·la (tret de la clau 6b), ni augment de l'edificabilitat ni del nombre d'habitatges.

2. Els plànols d'ordenació fixen les aliniacions al vial de les tanques de les parcel·les.

3. L'alçada lliure mínima entre plantes serà de 2’70 m. En qualsevol cas, caldrà complir l'alçada definida en el decret d'Habilitat vigent en el moment de sol·licitud de la llicència...

4. En qualsevol de les subzones es permet l'aprofitament de golfes en una superfície que no excedeixi del 10% de la total superfície del sostre edificable, que computarà a efectes del percentatge total d'edificabilitat, i quedaràn inscrites en el diedre que determina el pendent del 30% de coberta.

5. La façana mínima podrà reduir-se en les parcel·les que per tenir fronts curvilinis, resultin amb mitgeres laterals divergents, per el que en tot cas s'haurà de poder inscriure en la mateixa un cercle de diàmetre mínim de 12, 14 o 20 metres respectivament.

6. En les parts no ocupades per l'edificació es mantindrà l’arbrat existent , i no es podrà pavimentar més del 50% del sòl lliure de la parcel·la.

7. Serà obligatòria la reserva de 1 plaça d’aparcament per cada 100 m2, o fracció d’edificació, admetent-se únicament 1 planta soterrani.

Els habitatges que no superin els 100 m2 hauràn de disposar com a mínim d’una plaça.

### 193.4. Condicions d'edificació per les subzones 6a, 6b, 6b1 i 6c:

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Subzona 6a</th>
<th>Subzona 6b</th>
<th>Subzona 6b1</th>
<th>Subzona 6c</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Parcel·la mínima (m2)</td>
<td>250</td>
<td>400</td>
<td>300</td>
<td>600</td>
</tr>
<tr>
<td>Ocupació màxima</td>
<td>35%</td>
<td>30%</td>
<td>35%</td>
<td>30%</td>
</tr>
<tr>
<td>Alçada màxima (m)</td>
<td>8,00</td>
<td>8,00</td>
<td>8,00</td>
<td>8,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Nombre de plantes</td>
<td>Pb+1PP</td>
<td>Pb+1PP</td>
<td>Pb+1PP</td>
<td>Pb+1PP</td>
</tr>
<tr>
<td>Façana parcel·la (m)</td>
<td>12</td>
<td>12</td>
<td>10</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>Façana parcel·la per aparellades (m)</td>
<td>20</td>
<td>20</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Vial (m)</td>
<td>4</td>
<td>4</td>
<td>c/ A =2,80</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>c/ B = 4</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Construccions auxiliars

1. S’admeten construccions auxiliars que en cap cas podran destinar-se a usos residencials.

2. Les construccions auxiliars podràn disposar-se aïllades o adossades a l’edifici principal.
   S’admetran adossades al límit de la propietat en una longitud màxima de 7 m., per cada habitatge sempre que no envaeixin la zona de separació obligatòria a vial.
   Només s’admetran en aquesta franja en cas que es construeixin completament encastades en el massís de terra, quan la diferència de alçades entre el nivell del solar i la rasant ho permeti i aconselli.

3. Les construccions auxiliars computen a efectes d’edificabilitat màxima.

4. Serà obligatori tractar tots els tancaments de les construccions auxiliars com a façanes.

5. La coberta de les edificacions auxiliars ha de ser inclinada i no transitable i l’alçada màxima es fixa en 3’30 m (en el punt més alt de la coberta).

6. Pel que fa a les barbacoes hauran d’estar adossades a l’edificació principal.

7. Les piscines descobertes no es consideraran com edificacions auxiliars.
   Les piscines i la maquinària d’aquestes, hauran d’estar separades com a mínim 1 m., de qualsevol dels llindars de la parcel·la.
   Si sobresurten més de 0,50 metres del nivell del terreny computen a efectes d’ocupació, però no a efectes d’edificabilitat.

### Taula

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fons (m)</th>
<th>Laterals (m)</th>
<th>Separació entre edificis</th>
<th>Edif. auxiliars – Ocupació complementària a l’ocupació de l’edificació principal</th>
<th>Edif. auxiliars (alçada)</th>
<th>Edificabilitat (m2s/m2s)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3</td>
<td>2</td>
<td>4</td>
<td>5%</td>
<td>3</td>
<td>0,65</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td>6</td>
<td>5%</td>
<td>3</td>
<td>0,60</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td>5%</td>
<td>3</td>
<td>0,60</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td>6</td>
<td>5%</td>
<td>3</td>
<td>0,60</td>
</tr>
</tbody>
</table>

193.5 Construccions auxiliars
193.6. Tanques

L’alçada màxima de les tanques a espais públics serà d’1’80 m sobre la cota de carrer o espai públic, si bé solament podràn ser opaques fins una alçada de 0,80 m., havent-se de completar la resta amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.

L’alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 0'80 m, amidats des de la cota definitiva del terreny en cada límit si bé es podrà completar fins a 1,80 m amb elements calats com reixes, tela metàlica i vegetació, etc.

193.7. Condicions d’ús:

S’admet solament l’ús d’habitatge unifamiliar i bifamiliar aparellat, i el de garatge particular lligat a l’ús d’habitatge.

A les subzones 6b i 6c s’admetrà l’ús d’oficina dins de l’habitatge limitat a professionals liberals i amb una superfície màxima de 50 m².

A la subzona clau 6c s’admetràn, a més, els usos núm. 8 limitat a usos vitivinícoles i agrícoles i 4 limitat al que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat, i similars amb una superfície màxima de 50 m².


A la subzona clau 6b, les condicions d’aparcament i d’estètica seran les següents:
1. Aparcaments:

La previsió de les places d’estacionament corresponents s’haurà de fer a l’interior de les parcel·les, bé sigui a l’aire lliure cobertes amb ombratges o marquesines de tipus lleuger desmuntables, ja sigui a l’interior dels edificis auxiliars previst per a aquesta finalitat.

Les àrees destinades a aparcament hauràn de complir, a més, amb el següent:

- La seva superfície serà la que, incloent places, accessos, etc., destiní 25 m2. per vehicle.
- Les dimensions de la plaça seràn de 2,5 x 5,5 m. com a mínim.
- S’haurà de demostrar l’accessibilitat del conjunt i de cada plaça.

Els ombratges o marquesines no computaràn com edificabilitat, no obstant, computaran als efectes de l’ocupació màxima permesa i podràn envaïr les distàncies a vial o a veï sempre que la seva alçada no superi els 2,50 m., en cap dels punts.
2. Condicions d’estètica:

Com a norma general es tractarà d’articular les edificacions que es projecten amb els assentaments urbans existents, s’evitaran les tipologies pròpies d’altres latituts i es fomentarà, sense falsos tipismes, la utilització de les locals.

No s’autoritzaràn construccions que per la seva forma, color, textura dels materials, etc., constitueixin una ruptura arbitrària del context urbà. Es fomentarà la utilització de materials que predominin en la resta de les construccions i l’integració de les quals amb el paisatge estigui perfectament avalada per l’experiència.

Al menys el 70% de l’edifici es cubrirà amb coberta inclinada tipus teulada i tots els “elements tècnics de les instal·lacions” s’hauràn de preveure a través d’una composició arquitectònica conjunta amb tot l’edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d’edificació municipal.

193.9. Condicions específiques Zona d’ordenació residencial “Residència de la 3era. edat” (Clau 6d)

La zona d’aprofitament privat de la subzona clau 6d, inclosa en el PMU-6, té una superfície de 21.289’40 m² i conforma una parcel·la única i indivisible i inclou les següents zones:

– Zona edificable clau 6d: amb una superfície de 17.895’35 m² i és la que contindrà les edificacions.

– Zona de vialitat privada: amb una superfície de 3.394’05 m², i està destinada en la seva totalitat a aparcament per al servei propi de la residència i visitants. Dins d’aquesta zona només s’admeten construccions auxiliars per a control d’entrada i sortida i elements de protecció visual i/o marquesines d’aparcament.

Els paràmètres d’edificació són els següents:

a) Parcel·la mínima: es la unitat de zona que conforma l’aprofitament privat 21.289’40 m².

b) Índex d’edificabilitat neta: 0,412 m²/s/m².s.

c) Sostre edificable màxim: 7.373 m².

d) Sistema d’ordenació: edificació aïllada.

e) Alçada màxima de l’edificació: 10’50 m., equivalents a Pb i 2 Pp.

f) Ocupació de l’edificació: 20% de l’àmbit.

g) Condicions d’ús: s’admeten exclusivament els usos hoteler, sanitari-assistencial, asils, llars de vells, hospitals i centres d’atenció primària i similars.
h) Separacions límits de la parcel·la i vials: 10 m.

**Article 194. Zona d’implantació industrial. (Clau 7)**

Es distingeixen sis subzones:

- Subzona d’usos industrials generals. (Subclau 7a).
- Subzona d’implantació d’indústries vitivinícoles i derivats. (Subclau 7b).
- Subzona antiga unitat d’actuació UA-15 . (Subclau 7c1).
- Subzona antiga unitat d’actuació UA-14 . (Subclau 7c2).
- Subzona “La Xarmada” . (Subclau 7d).
- Subzona “Plana de Can Vallès” . (Subclau 7e).

**194.1. Zona Subclau 7a:**

1. **Definició:**

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. **Sistema d'ordenació:**

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial.

3. **Condicions d'edificació:**

   a) Façana mínima: 9 m.
   b) Parcel·la mínima: 200 m².
   c) Índex d'edificabilitat neta per parcel·la: 1 m²/m².
   d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10'00 m., equivalent a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassí la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m., quan sigui necessari per les instal.lacions tècniques de l'activitat. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.
e) Profunditat edificable: queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del 90% per cent de la parcel·la.

f) Alineacions de l'edificació: segons alineacions de vial fixades al plànol núm. 4.2. a escala 1/2.000.

g) Reculades: S'admeten tot tipus de reculades.

4. Condicions d'ús:
S'admeten els següents usos:

* Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 i 8 en les categories 1ª i 2ª.
* També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14 i 15.

5. Reserva d’aparcament:
En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament de dimensions reglamentàries, per cada 150 m² construïts o fracció.

6. Espais no edificats:
Els espais no edificables de cada parcel·la solament podran dedicar-se a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l’aire lliure o espais enjardinats.

194.2. Zona Subclau 7b

1. Definició:
Comprèn el sòl urbà de l’àrea del Mas de la Plana, ocupat prioritàriament per usos industrials vitivinícoles i elaboració de licors i brandis, destil.leries i derivats.

2. Sistema d'ordenació:
El sistema d'ordenació de l'edificació és el de volumetría específica.

Són d’aplicació els Estudis de Detall que fixen l'ordenació de volums de l'edificació i les alineacions i rasants de la xarxa viària privada, així com les futures reserves de sòl per la pública. Aquests Estudis de Detall s’incorporen com Annex núm. 5 a les presents Normes Urbanístiques, i van ésser aprovats de conformitat amb les condicions d’edificació que segueixen.

Al sector consolidat s’aplicaran directament les condicions esmentades.

3. Condicions d'edificació comuns:

a) Parcel·la mínima: la unitat de zona que inclou els vials i jardins privats.
b) Índex d'edificabilitat neta per parcel.la: 0,5 m2s/m2s. Els dipòsits i sitges mòbils i les instal.lacions tècniques no comptabilitzaràn com a sostre edificat.

c) Volum màxim edificable per parcel.la 4 m3/m2.

d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 12 m., equivalent a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 18 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l'horzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.

e) Percentatge d'ocupació: l'ocupació de l'edificació incloent instal.lacions mòbils i sitges o dipòsits elevats, no pot ultrapassar el 60% de la superfície de la parcel.la.

f) Percentatge d'espais verds i vials privats: la resta de la parcel.la no ocupada per l'edificació, és a dir el 40% de la seva superfície, es destinarà íntegrament a espais verds i vials privats. Els primers es regularàn de conformitat amb allò que disposa l'article 90 d'aquestes Normes i tan aquells com els segons hauràn d'ésser construïts i conservats per la propietat, donant compliment a les determinacions que es fixen en aquestes normes i demés aplicables.

Donat que els àmbits ja s’han desenvolupat, a continuació s’indica la distribució dels percentatges de cadascún, en funció de la seva superfície actualitzada respecte dels estudis de detall.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zones</th>
<th>Superficie parcel.la m²</th>
<th>Edificabilitat màxima 0,5 m2 s/m2s</th>
<th>Edificabilitat Any 2014</th>
<th>Volumetria Màxima 4 m3/m2</th>
<th>Volumetria Any 2014</th>
<th>Ocupació màxima 60%</th>
<th>Ocupació Any 2014</th>
<th>Verd i vials privats 40%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Total Àmbit consolidat 1 (global – inclou consolidat 1 ED-4,5 i6 i PAU-1)</td>
<td>183.133</td>
<td>91.566,50</td>
<td>43.367,81</td>
<td>732.532</td>
<td>454.115,78</td>
<td>109.879,80</td>
<td>59.234,89</td>
<td>73.253,20</td>
</tr>
<tr>
<td>Total</td>
<td>198.826</td>
<td>99.412,50</td>
<td>46.002,27</td>
<td>795.304</td>
<td>474.809,78</td>
<td>119.295,80</td>
<td>61.869,35</td>
<td>79.530,04</td>
</tr>
</tbody>
</table>

g) Distàncies de l'edificació als límits de parcel.la: serà de 10 m., per tal de permetre en el futur la possibilitat de pas de vials de titularitat pública.

4. Condicions d’ús:

S'admeten els següents usos:

– L’ús principal és el 8. ús industrial vitivinícola i d'elaboració de licors i brandis, destil.leries i derivats, i demés activitats industrials lligades a l'agricultura i ramaderia.
– Complementàriament s’admeten els 1.a), 3, 4, 5, 6 i 14, per a ús propi de la instal.lació.

– L’ús d’habitatge s’admetrà solsament en la categoria d’unifamiliar i en nombre màxim de cinc per tota la instal.lació i sempre que sigui per l’allotjament de vigilants, porters i/o propietaris.

5. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament de dimensions reglamentàries, per cada 200 m2 construïts o fracció.

194.3. Zona Subclau 7c1:

Comprèn el sòl urbà industrial de l’antiga unitat d’actuació UA-15 situada a llevant del sector La Xarmada, entre el torrent dels Pujols, la riera de Pacs i el camí de Cal Gravat del Benet.

Aquesta subzona conté les determinacions d’ordenació, d’edificació i d’ús previstes per a la subzona clau 7.a, a excepció de la parcel·la mínima que serà de 10.000 m² i l’ocupació que serà del 70%.

194.4. Zona Subclau 7c2:

Comprèn el sòl urbà industrial de l’antiga unitat d’actuació UA-14, situada al nord del nucli antic de Pacs.

Aquesta subzona conté les determinacions d’ordenació, d’edificació i d’ús previstes per a la subzona clau 7.a, a excepció de la parcel·la mínima que serà de 3.000 m² i l’ocupació que serà del 70%.

194.5. Zona Subclau 7d “La Xarmada”.

1. Definició:

Comprèn el sòl industrial de l’antic Sector núm. 2 “La Xarmada” situat al nord est de Pacs, amb Pla Parcial aprovat per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 8.06.1987 i que es troba executat.

Aquesta subzona es regeix per les ordenances del Pla Parcial aprovat que són les següents:

2. Sistema d’ordenació:

El sistema d’ordenació de l’edificació és el d’edificació aïllada.
3. Condicions d’edificació:

a) Parcel·la mínima: 500 m².

b) Façana mínima: 20 m.

c) Ocupació: 69%.

d) Índex d’edificabilitat neta per parcel·la: 0,69 m² sòstre/m² sòl.

e) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10 m., equivalents a Pb+2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins a un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l’horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l’alçada de 10 m. L’alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.

f) Alineacions de l’edificació: segons alineacions fixades per plànol de l’Annex 6, per als casos de Cartonatges Arboç i Fiberpachs, en els altres casos s’estarà al que disposen les distàncies mínimes.

g) Distàncies mínimes de l’edificació a vial 5 m, i a veí 3 m.

4. Condicions d’ús:

S’admeten els següents usos:

– Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 i 8 en totes les categories.

– També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14 i 15.

– L’ús d’habitatge s’admetrà en nombre màxim d’una per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 1.000 m², i l’ús de l’allotjament sigui per a vigilants i porters.

5. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament de dimensions reglamentàries, per cada 150 m² construïts o fracció.

6. Espais no edificats:

Els espais no edificables de cada parcel·la solament podran dedicar-se a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l’aire lliure o espais enjardinats.
194.6. Zona Subclau 7e “Plana de Can Vallès”.

1. Definició:

Comprèn el sòl industrial d‘una part de la zona denominada “Plana de Can Vallès” situada al nord del Polígon Industrial La Xarmada, amb Pla Parcial en tràmit.

Aquesta subzona es regirà per les condicions establertes del Pla Parcial en tràmit, i que són les que es transcriuen a continuació. Aquestes condicions caldrà verificar-les amb el Pla Parcial aprovat definitivament que serà el que serà d‘aplicació.

2. Sistema d‘ordenació:

El sistema d‘ordenació de l‘edificació és el d‘edificació aïllada.

3. Condicions d‘edificació:

a) Parcel·la mínima: 500 m$^2$.

b) Façana mínima: 20 m.

c) Ocupació: 69%. L‘ocupació de l‘edificació inclou instal·lacions mòbils i sitges o dipòsits elevats.

d) Índex d‘edificabilitat neta per parcel·la: 0,71 m$^2$sostre/m$^2$sòl. Els dipòsits i sitges mòbils i les instal·lacions tècniques no comptabilitzaran com a sostre edificat.

e) Alçada reguladora màxima i nombre màxmax de plantes: 15 m, equivalents a Pb+2P (les 2 PP s‘acceptaran parcialment per usos auxiliars d‘oficina en un màxim del 25% d‘ocupació en planta). L‘alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.

f) Distàncies mínimes de l‘edificació a vial 10 m, i a veí 5 m.

4. Condicions d‘ús:

S‘admeten els següents usos:

– Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 i 8 en totes les categories.

– També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14 i 15.

– L‘ús d‘habitatge s‘admetrà en nombre màxim d‘una per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 1.000 m$^2$, i l‘ús de l‘allotjament sigui per a vigilants i porters.
5. Reserva d’aparcament:

En cada parcel·la s’haurà de destinar una plaça d’aparcament de dimensions reglamentàries, per cada 100 m² construïts o fracció.

6. Espais no edificats:

Els espais no edificables de cada parcel·la solament podran dedicar-se a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l’aire lliure o espais enjardinats.

**Article 195. Verd privat protegit. (Clau J)**

Els sòls qualificats de verd privat protegit (clau J), es regulen d’acord amb allò que disposa l’article 93 d’aquestes Normes (Verd privat d’interès especial).
CAPÍTOL III. POLÍGONS D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

Article 196. Polígons d’Actuació.

Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal delimita en algunes àrees de sòl urbà, polígons d’actuació per a l’execució integrada de les determinacions urbanístiques.

La delimitació dels polígons d’actuació produeix els efectes previstes a l’article 125 del TRLUC. Quan aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal no estableixi l’ordenació detallada d’aquestes àrees serà necessari formular el corresponent Pla Especial Urbanístic. No serà necessari redactar i tramitar un Pla Especial Urbanístic per a tots aquells polígons d’actuació que tinguin marcats les alineacions i tipologies de forma inequívoca en el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest cas, per tal de desenvolupar-los caldrà redactar únicament els projectes d’urbanització i obra.

L’ajust dels polígons d’actuació podrà ésser d’un 4% (quatre per cent) de les superfícies disposades pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

A la fitxa de cada un dels àmbits, es determinen les càrregues i obligacions dels propietaris, sens perjudici de l’aplicació de les determinacions de la legislació urbanística i les establertes amb caràcter general en aquest POUM.

L’ordenació continguda en aquest POUM per als polígons d’actuació en sòl urbà és vinculant.

Els polígons d’actuació que s’estableixen queden definits en el plànol d’ordenació Sectors de Desenvolupament, a escala 1/5.000, i són els següents:

- Polígon d’Actuació Urbanística - PAU-1.


- Polígon d’Actuació Urbanística “Residència 3era. edat” - PAU-6.
196.1. POLÍGON D'ACTUACIO URBANÍSTICA PAU-1.

**Definició:**

És correspon amb l’antiga Unitat d’Actuació UA-14, la qual té aprovat definitivament l’Estudi de Detall i el projecte d’urbanització. Donat que no s’han executat les obres, aquests queden derogats pel POUM.

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al nord del nucli antic de Pacs

La superfície de la unitat és de 4.344,32 m².

**Condicions d’ordenació i edificació:**

a) S’aplica el sistema d’ordenació de l’edificació segons alineació de vial.

b) S’aplica la regulació de la nova clau 7c2, per determinacions específiques i 7a per a la resta de determinacions i aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d’aquesta unitat.

c) L’índex d’edificabilitat màxima neta serà de 1 m²/m².

d) El sostre edificable serà el que correspon segons l’aplicació dels paràmetres d’ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc), que fixen aquestes Normes per la zona esmentada i com a màxim 3.644,48 m².

e) El nombre màxim d’indústries per parcel·la serà d’una.

f) Parcel·la mínima 3.000 m².

g) L’alçada màxima de l’edificació serà de 10’00 m., equivalents a planta baixa i 2 plantes pis. Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepasssi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l’horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l’alçada de 10 m., quan sigui necessari per les instal·lacions tècniques de l’activitat. L’alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 m.

h) L’ocupació de l’edificació serà del 70% de la parcel·la.

**Condicions d’ús:**

S’admeten els usos establerts per a la zona subclau 7a.

**Condicions de gestió:**

a) El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Viari 366,14 m2.
- Espais lliures 333,70 m2.
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 434,43 m2 sostre

**Condicions especials per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoefficiència en els edificis.

Per a finalitzar el tràmit del sector caldrà tornar a redactar el projecte d’urbanització i el de de reparcel·lació.

Aquest sector queda inclòs en l’anomenat PEIV – La Xarmada i haurà de participar en les despeses de desenvolupament i obres de construcció del nou accés a la Xarmada des del Camí de Pacs del Penedès a les Cabanyes.
Definició:

Comprèn els terrenys de l’antiga UA-6, així com part sòl urbà pendent de consolidar de la zona de Cal Balcó. Estan situats al sud del nucli de Pacs, es delimiten pel sòl urbà i pel sòl no urbanitzable, i completen la trama del nucli de Pacs per la seva banda sud, a la vegada que resolen la circulació de la zona amb la zona d’aparcament.

La superfície del sector és de 8.656,00 m2.

Condicions d'ordenació:

a) S’aplica la regulació de la zona 4, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d’aquest sector.

b) L’índex d’edificabilitat bruta total serà de 0,649 m2s/m2s. A part cal considerar l’edifici de Cal Balcó que forma part de la unitat i que mantindrà l’edificabilitat actual.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l’aplicació dels paràmetres d’ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada i serà com a màxim de 5.620 m2. A part cal considerar l’edifici de Cal Balcó que forma part de la unitat i que mantindrà el seu volum i edificabilitat actual.

d) El nombre màxim d’habitatges en filera serà de 18. A part cal considerar l’edifici de Cal Balcó que forma part de la unitat.

e) En l’espai lliure que queda amb les reculades i l’aliniació lateral indicada, no s’admetrà cap tipus de construcció.

Condicions d’edificació:

a) S’aplica el sistema d’ordenació d’edificació segons alineació de vial.

b) L’alçada màxima de l’edificació serà 10 m. equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.

c) L’ocupació de l’edificació serà del 80% de la parcel·la.

Condicions d’ús:

S’admeten els usos establerts per a la zona clau 4. L’ús de l’edifici de Cal balcó quedarà definit per Catàleg i segons clau BC.
Condicions de gestió:

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament especial de millora urbana, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Viari 3.622,83 m2.
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 562,00 m2 sostre

Condicions especials per a desenvolupar el sector:

En el desenvolupament del sector de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s'auran de tenir present el Codi Tècnic de l'Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeeficiència en els edificis.
196.3. POLÍGON D’ACTUACIO URBANÍSTICA “RESIDÈNCIA 3era. EDAT" - PAU-6.

Definició:

Comprèn els terrenys de l’antiga Residència Cros, avui en dia ocupats per una residència de la 3era. Edat., que limiten al nord amb el camí del barri de La Serra, a l’est amb la carretera BP-2121 i a l’oest i al sud amb el sòl no urbanitzable.

La superfície de l’àmbit és de 29.494,46 m², i es tracta de sòl urbà no consolidat.

Condicions d’ordenació i d’edificació:

a) S’aplica el sistema d’ordenació d’edificació aïllada.

b) S’aplica la regulació de la zona clau 6d.

c) El coeficient net d’edificabilitat és de 0,412 m²s/m²s.

d) El sòl amb aprofitament privat és de 21.289,40 m².

e) El sostre màxim edificable és de 7.373 m².

f) La parcel·la mínima és de 21.289’40 m², que conforma una parcel·la única i indivisible. Dins d’aquesta parcel·la s’inclou una zona de vialitat privada amb una superfície de 3.394’05 m², que està destinada en la seva totalitat a aparcament per al servei propi de residents i visitants. Dins d’aquesta zona només s’admeten construccions auxiliars per a control d’entrada i sortida i elements de protecció visual i/o marquesines d’aparcament.

g) L’alçada màxima de l’edificació serà de 10’50 m. corresponents a planta baixa + 2 plantes pis.

h) L’ocupació de l’edificació serà del 20% de l’àmbit.

Condicions d’ús:

Els usos admesos són els següents:

- sanitari-assistencial.
- asils.
- llars de vells.
- hospitals.
- centres d’atenció primària i similars.
- hoteler
Condicions de gestió:

a) El sistema de gestió és el de repartició en la modalitat de compensació bàsica.

b) En execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d’aquest sector s’hauran de cedir gratuïtament els sòls destinats a sistemes de domini públic i aprofitament urbanístic del sector següents:

- Vialitat pública (aparcaments) 1.385,46 m²
- Espais lliures 3.000,00 m²
- Equipaments 2.019,70 m²
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 737,00 m² sostre

c) Es recomana tenir especial cura en respectar la línia de carena a ponent de la carretera BP-2121 com a element bàsic d’integració paisatgística. Amb aquesta finalitat, les edificacions tindran una alçada màxima de Pb+2P.

Condicions especials per a desenvolupar el sector:

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l’adopció de criteris ambientals i d’ecoeficiència en els edificis.

El PAU-6 queda afectat pel Jaciment núm. 7 – Cases d’En Miro i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.

Obligacions derivades del conveni urbanístic:

D’acord amb el conveni urbanístic signat i a banda de les obligacions legalment exigibles segons l’article 38 del TRLUC, el promotor s’obliga als següents aspectes:

– La realització de totes les obres d’urbanització interiors de l’àmbit (zones d’aparcament, tanques, accessos, etc) així com les connexions als serveis urbanístics.

– El costejament de la meitat del cost d’execució de la rotonda prevista a la carretera BP-2121 de Sant Martí Sarroca en la seva intersecció amb el camí al barri de La Serra i la cessió de sòl necessari a tal efecte.
– Col·laboració econòmica en la connexió del clavegueram de la barriada de La Serra a la xarxa del municipi.

– Col·laboració en la realització de l’ampliació de la xarxa actual d’aigua potable.
CAPÍTOL IV. PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

Article 197. Plans de Millora Urbana.

Correspon a àmbits del sòl urbà no consolidat, el desenvolupament i transformació dels quals, en un procés dinàmic continuat de millora urbana, requereix l’augment dels nivells de dotacions comunitàries.

Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal delimita en algunes àrees de sòl urbà, sectors per a l’execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

La delimitació dels sectors produeix els efectes prevists a l’article 125 del TRLUC.

Per al desenvolupament dels sectors s’estableix la obligatorietat de formulació de Plans de Millora Urbana (PMU).

L’ajust dels sectors de Pla de Millora Urbana podrà ésser d’un 4% (quatre per cent) de les superfícies disposades pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

Els sectors de Pla de Millora Urbana que s’estableixen queden definits en el plànol d’ordenació Sectors de Desenvolupament, a escala 1/5.000, i són els següents:

- Sector De Planejament Especial De Millora Urbana PMU-1. “Pla De Cavalls Sud”.

- Sector De Planejament Especial De Millora Urbana PMU-2. “La Serra Nord”.

- Sector De Planejament Especial De Millora Urbana PMU-3. “Pla De Cavalls Sud-Est”.

- Sector De Planejament Especial De Millora Urbana PMU-5. “La Xarmada Sud”.

- Sector De Planejament Especial De Millora Urbana PMU-6. “L’agrícola - Carrer Del Sud”.
197.1. SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL DE MILLORA URBANA PMU-1. ´PLA DE CAVALLS SUD´.

Definició:

Comprèn els terrenys situats al sud del Pla de Cavalls, delimitats per la urbanització Pla de Cavalls i el sòl no urbanitzable. Aquest sector completa la trama urbana, finalitzant un tram de camí parcialment urbanitzat.

La superfície del sector és de 6.680,23 m².

Condicions d'ordenació:

a) S'aplica la regulació de la zona 6c, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector.

b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,359 m²s/m²s.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 2.400 m².

d) El nombre màxim d'habitatges serà de 5.

Condicions d'edificació:

a) S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà 8 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

c) L'ocupació de l'edificació serà del 30% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 6c.

Condicions de gestió:

a) El sistema de gestió aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament de millora urbana, s'hauran de cedir gratuitament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- viari 1.495,11 m2.
- espais lliures 1.174,81 m2.
- 10% Aprofitament mig de cessió, sòl per: 240,0 m2 sostre.

**Condicions especials per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
197.2. SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL DE MILLORA URBANA PMU-2. ‘‘LA SERRA NORD’’.

**Definició:**

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats al sud del Pla de Cavalls i delimitats per la urbanització Pla de Cavalls i el sòl no urbanitzable.

La superfície del sector és de 12.682,49 m².

**Condicions d'ordenació:**

a) S'aplica la regulació de la zona 6c, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector.

b) L'índex d’edificabilitat bruta total serà de 0,227 m²s/m²s.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l’aplicació dels paràmetres d’ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 2.880 m².

d) El nombre màxim d’habitatges serà de 8.

**Condicions d'edificació:**

a) S'aplica el sistema d'ordenació d’edificació aïllada.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà 8,00 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

c) L'ocupació de l'edificació serà del 30% de la parcel·la.

**Condicions d'ús:**

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 6c.

**Condicions de gestió:**

a) El sistema d’actuació aplicable es el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l’execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament especial de millora urbana, s’hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- Viari 4.849,57 m².
- Espais lliures 2.295,96 m².
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 288,00 m² sostre.

**Condicions esamentals per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
197.3. SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL DE MILLORA URBANA PMU-3. `PLA DE CAVALLS SUD-EST`.

Definició:

Comprèn els terrenys situats al sud-est del Pla de Cavalls, delimitats per la urbanització Pla de Cavalls i el sòl no urbanitzable. Aquest sector completa la trama urbana i l’accés a la urbanització Pla de Cavalls.

La superfície del sector és de 7.686,80 m².

Condicions d'ordenació:

a) S'aplica la regulació de la zona 6c, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector.

b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,342 m²s/m²s.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l’aplicació dels paràmetres d’ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 2.628 m².

d) El nombre màxim d’habitatges serà de 6.

Condicions d'edificació:

a) S'aplica el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà 8’00 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

c) L’ocupació de l’edificació serà del 30% de la parcel·la.

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 6c.

Condicions de gestió:

a) El sistema d'actuació aplicable es el de repartiment i llocació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament especial de millora urbana, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- Viari 1.939,67 m2.
- Espais lliures 1.356,46 m2.
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 262,80 m2 sostre.

**Condicions especials per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criterisambientals i d'ecoefficiència en els edificis.

El PMU-3 queda afectat pel Jaciment núm. 7 – Cases d’En Miro i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
**197.4. SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL DE MILLORA URBANA PMU-5. "LA XARMADA SUD".**

**Definició:**

Comprèn els terrenys de sòl parcialment urbà i parcialment no urbanitzable, situats al sud del polígon industrial la Xarmada i queden delimitats pel sòl urbà i pel sòl no urbanitzable.

La superfície del sector és de 13.840,80 m².

**Condicions d'ordenació:**

a) S'aplica la regulació de la zona 7d, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest sector.

b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,722 m²s/m²s.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmeters d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada.

d) El sostre edificable màxim per naus industrials serà de 10.000 m².

**Condicions d'edificació:**

a) El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

b) L'alçada màxima de l'edificació serà 10 m. equivalents a planta baixa i 2 plantes pis.

c) L'ocupació de l'edificació serà del 69% de la parcel·la.

**Condicions d'ús:**

S'admeten els usos establjerts per a la zona clau 7d.

**Condicions de gestió:**

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament especial de millora urbana, s'hauràn de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
- Viari 1.456,38 m2.
- Espais lliures 2.112,30 m2.
- 10% Aprofitament mig de cessió, sòl per: 1.000 m2 sostre

**Condicions especials per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoefficiència en els edificis.

Aquest sector queda inclòs en l’anomenat PEIV – La Xarmada i haurà de participar en les despeses de desenvolupament i obres de construcció del nou accés a la Xarmada des del Camí de Pacs del Penedès a les Cabanyes.
197.5. SECTOR DE PLANEJAMENT ESPECIAL DE MILLORA URBANA PMU-6. “L’AGRÍCOLA - CARRER DEL SUD”.

Definició:

Comprèn els terrenys situats al sud del Barri de l’Agrícola, delimitats per una banda pel Barri de l’Agrícola i per l’altra per sòl no urbanitzable. Aquest sector contenia un carrer molt estret, un habitatge situat en el seu extrem i una zona de verd privat. El PMU-6 pretén reordenar la zona tot ampliant el carrer i afectant l’habitatge de forma que quedi una configuració més coherent amb l’entorn. 
El sector és discontinu per tal de poder cedir les zones verdes.

La superfície del sector és de 2.072,74 m2.

Condicions d’ordenació:

a) S’aplica la regulació de la zona 6a, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d’aquest sector.

b) L’índex d’edificabilitat bruta total serà de 0,390 m2s/m2s.

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l’aplicació dels paràmetres d’ordenació (ocupació, alçada, profunditat, etc) que fixa aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal per a la zona esmentada.

   El sostre edificable màxim serà de 812 m2.

d) El nombre màxim d’habitatges serà de 4.

e) L’edifici preexistent en aquest carrer i que queda afectat per l’eixamplament d’aquest, quedarà fora d’ordenació i caldrà recular-lo quan s’executin les obres d’eixamplament del carrer.

Condicions d’edificació:

d) S’aplica el sistema d’ordenació d’edificació aïllada.

e) L’alçada màxima de l’edificació serà 8,00 m. equivalents a planta baixa i 1 planta pis.

f) L’ocupació de l’edificació serà del 35% de la parcel·la.

Condicions d’ús:

S’admeten els usos establerts per a la zona clau 6a.
**Condicions de gestió:**

a) El sistema d'actuació aplicable es el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest sector de planejament especial de millora urbana, s'hauràn de cedir gratuitament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

- Viari 653,48 m2.
- Espais lliures 170,00 m2.
- 10 % Aprofitament mig de cessió, sòl per: 81,20 m2 sostre.

**Condicions especials per a desenvolupar el sector:**

En el desenvolupament dels sectors de sòl urbà no consolidat caldrà mantenir, en la mesura del possible, el sentit natural de la vegetació existent així com la morfologia natural del terreny.

En els projectes s’hauran de tenir present el Codi Tècnic de l’Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeeficiència en els edificis.

El PMU-5 queda afectat pel Jaciment núm. 6 – Cal Llivi i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 198. Definició:

Aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys aptes per a la urbanització, que es consideren necessaris pel futur creixement de la població i de l’activitat econòmica d’acord amb els principis de sostenibilitat.

Es durà a terme mitjançant Plans parciais urbanístics per a cada sector delimitat, els quals contindran les determinacions i la documentació que específiquen els articles 65 i 66 del TRLUC.

Article 199. Deures i drets dels propietaris del sòl urbanitzable:

Els propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable han de:

a) Cedir obligatoriament i gratuïtament els sistemes de caràcter general i/o local, ja siguin terrenys destinats a vialitat pública, espais lliures públics, equipaments, serveis tècnics i altres sistemes naturals, com els terrenys que estiguin destinats a la protecció d’aquests sistemes.

b) Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent a l’aprofitament urbanístic del sector.

d) Fer la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament abans d’iniciar-se l’execució material del mateix.

d) Costear 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 ho tingués.

e) Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.

f) Conservar la urbanització.

Article 200. Sistemes generals vinculats a la transformació del sòl urbanitzable:

La transformació del sòl urbanitzable exigeix l’execució dels sistemes generals assenyalats als plànols d’ordenació que han de donar servei al sòl urbanitzable. S’inclouen tan el sistemes generals compresos en l’àmbit de les diferents actuacions com els exteriors a que aquestes s’hagin de connectar, inclús quan aquells siguin també exteriors al sòl urbanitzable.

Amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit de cada sector delimitat o per delimitar, s’haurà de preveure i cedir obligatoria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons la proporció que indica l’article 58 del TRLUC.
Article 201. Sistema local d’espais lliures:

Els Plans Parcials Urbanístics, al desenvolupar el sistema local d’espais lliures d’acord amb els estàndars previstos, diferenciaràn els jardins, zones esportives d’esbarjo i expansió.

Tal i com determina l’article 65, punts 3 i 4 del TRLUC, les reserves mínimes per a espais lliures seran les següents:

- En els sectors d’ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

  a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m\(^2\) de sòl per cada 100 m\(^2\) de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l’àmbit d’actuació urbanística.

- En els sectors d’ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l’àmbit d’actuació urbanística .

D’acord amb el que estableix l’article 7 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme, encara que el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal incorpore terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, s’estableix que els esmentats terrenys no poden acollir cap tipus d’edificació ni d’altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. Aquests terrenys no son computables als efectes del compliment dels estàndars legals mínims d’espais lliures públics i d’equipaments comunitaris.

Article 202. Equipaments i Dotacions locals:

Tal i com determina l’article 65, punts 3 i 4 del TRLUC, les reserves mínimes per a equipaments i dotacions seran les següents:

- En els sectors d’ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

  a) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents : 20 m\(^2\) de sòl per cada 100 m\(^2\) de sostre o 20 m\(^2\) de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l’àmbit d’actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

- En els sectors d’ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s’escau.

D’acord amb el que estableix l’article 7 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme, encara que el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal incorpore terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, s’estableix que els esmentats terrenys no poden acollir cap tipus d’edificació ni d’altres actuacions que alterin la
morfologia del relleu. Aquests terrenys no son computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.

**Article 203. Aprofitament urbanístic:**

De conformitat amb l’article 45.1 TRLUC, els propietaris de sòl urbanitzable tenen el deure de cedir obligatoriament i gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 15 per 100 de l’aprofitament del sector o l’àmbit corresponent.

**Article 204. Reserva de sòl per a la construcció d’habitatges de protecció pública:**

En referència a l’article 57.3 TRLUC el POUM de Pacs del Penedès, restaria exempt de l’obligació de reserva de sòl per habitatges de protecció pública, acollint-se a l’apartat 57.3.b). Primer.

**Article 205. Vialitat i aparcaments:**

El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal dóna indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària. Correspon al Pla Parcial Urbanístic la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària i dels aparcaments.

Tots els edificis han de tenir accés rodat, almenys pel que fa als serveis d’emergència.

L’obligatorietat de disposar d’hidrants d’incendis queda determinada en la normativa que a continuació es relaciona (o vigent):

- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s’estableixen mesures de prevenció d’incendis forestals.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Instrucció tècnica complementària SP-120.

Sobre les condicions d’entorn i d’accessibilitat per als bombers cal tenir en compte la següent normativa (o vigents):

- R.D. 314/2006, de 17 de març pel qual s’aprova el Codi Tècnic de l’Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions.
- Instrucció Tècnica Complementària SP-113.
Respecte la necessitat de mantenir una franja de protecció de la massa forestal, cal tenir en compte la següent normativa (o vigents):

- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s’estableixen mesures de prevenció d’incendis forestals.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana. Annex II.

Respecte a les ubicacions no permeses per establiments industrials i d’emmagatzematge cal tenir en compte la següent normativa (o vigents):


La vialitat local a preveure en els corresponents Plans Parcials Urbanístics d’acord amb els estàndards establerts ha d’ajustar-se en general a les següents condicions:

<table>
<thead>
<tr>
<th>ZONA</th>
<th>AMPLE MÍNIM ENTRE ALINEACIONS</th>
<th>PENDENT MÀXIMA</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Desenvolupament residencial plurifamiliar</td>
<td>10,00</td>
<td>8% (amb justificació fins al 12%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Desenvolupament residencial unifamiliar</td>
<td>10,00</td>
<td>8% (amb justificació fins al 12%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Desenvolupament industrial</td>
<td>12,00</td>
<td>6%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tan sols per raons justificades d’adaptació topogràfica o al medi, es podran ultrapassar aquests límits de forma puntual.
Tanmateix, s’hauran de garantir sempre les amplades de voreres i calçades que per raons funcionals es considerin necessàries per al pas de serveis urbanístics, i el compliment de la normativa vigent.

Els Plans Parcials Urbanístics residencials han de preveure com a mínim una plaça d’aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats, a l’interior de l’edificació o de la parcel·la.

Els Plans Parcials Urbanístics industrials han de preveure com a mínim la següent dotació d’aparcaments a l’interior de l’edificació o de parcel·la:

- SUD 3: 1 plaça d’aparcament per cada 100 m² edificats.
- SUD’S 1, 2 i 4: 1 plaça d’aparcament per cada 150 m² edificats.
- SUD’S 5, 6 i 7: 1 plaça d’aparcament per cada 200 m² edificats.

Els Plans Parcials Urbanístics que desenvolupin els sectors definits per aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal han de determinar la posició de les places d’aparcament públiques i han d’establir les condicions de les places privades, sens perjudici de la regulació específica que estableixen aquestes normes urbanístiques. En aquells casos en què s’admetin activitats que requereixin un major nombre d’aparcaments aquests es vinculen a la parcel·la en què es desenvolupi l’activitat, fins i tot si es tracta d’un ús d’equipament públic.

**Article 206. Desenvolupament de l’edificació:**

Com a criteri general s’estableix que els Plans Parcials Urbanístics, al regular la disposició de l’edificació segons les indicacions establertes a cada sector, han de prendre com a punt de referència els preceptes reguladors dels sistemes d’ordenació fixats en el sòl urbà, sens perjudici de la preferent aplicació, en el seu cas, de les determinacions establertes a la regulació de cada sector.

**Article 207. Usos i obres provisionals:**

En el sòl comprès en sectors o àmbits ja delimitats amb vista al seu desenvolupament immediat, mentre no s’hagi aprovat el planejament corresponent de desenvolupament, només s’hi poden autoritzar excepcionalment usos i obres de caràcter provisional que no estiguen prohibits expressament per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament general, les quals han de cessar i, en tot cas, s’han d’enderrocar sense cap indemnització quan ho acordi l’Administració urbanística. L’autorització, amb les condicions indicades acceptades pel propietari, s’ha de fer constar al Registre de la propietat de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.
Article 208. Adaptació al Medi Ambient:

La transformació del sòl urbanitzable s’ha de produir respectant els valors mediambientals del territori.

Es prendran en consideració els criteris d’integració paisatgística pel que fa al desenvolupament del planejament derivat, així com la disposició de les edificacions orientada a reduir l’impacte visual, infrastructures i espais de valor agrari i forestal; òs de tipologies edificatòries adequades; consideració dels aspectes cromàtics, de les textures i dels materials; òs d’apantallaments amb vegetació autòctona, etc.

En particular, es tindrà cura de donar compliment a allò que es regula sobre la matèria en el Títol Desè. Protecció del Medi Ambient, de la present normativa.

Article 209. Abastament, sanejament i inundabilitat.

209.1. Pel que fa a l’abastament, el planejament derivat tindrà en compte la regularització de la situació administrativa dels aprofitaments dels quals no es disposi concessió, d’acord amb el previst al Text refós de la Llei d’Aigües i al RDPH.

209.2. Pel que fa al sanejament, el planejament derivat dels nous creixements hauran d’ajustar-se a allò determinat pel PSARU i, per tant, finançar el seu sanejament via EDARS pròpies o via convenis de sanejament, segons l’informe específic de l’ACA. En el cas d’EDAR’S pròpies s’haurà de presentar documentació que certifiqui la reserva de terrenys destinats a tal fi. Els convenis esmentats han de preveure no només les instal·lacions de tractament d’aigües residuals urbanes sinó també la xarxa de col·lectors.

209.3. Pel que fa a la inundabilitat, el planejament derivat haurà de tenir en compte que caldrà evitar la urbanització del sistema hídric i respectar les determinacions de les directrius per inundacions del reglament de la Llei d’Urbanisme de Catalunya per a les zones inundables i la metodologia serà la de la guia “Recomanacions tècniques per als estudis d’inundabilitat d’àmbit local” (ACA, març 2003).
CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

Article 210. Definició:

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix com a “sòl urbanitzable amb àmbits delimitats” els terrenys classificats com a sòl urbanitzable la urbanització o transformació dels quals es considera preferent.

El Pla d’Ordenació Urbanística Municipal delimita de forma precisa els diferents àmbits en el corresponent plànol de sectors de desenvolupament.

Article 211. Determinacions específiques del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbanitzable amb àmbits o sectors delimitats:

Respecte als sectors de sòl urbanitzable delimitat, correspon al Pla d’Ordenació Urbanística Municipal el següent:

a) Concretar la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus.

b) Determinar la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals, d'acord amb el que estableix l’article 35.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme, i preveure, si s’escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.

c) Establir l’índex d’edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.

d) Fixar els estàndards que determinen les reserves mínimes per a les sistemes urbanístics d’espais lliures i d’equipaments comunitaris de titularitat pública.

e) Determinar, si s’escau, la participació del sector en els costos d’implantació de les infraestructures de transport públic, d’acord amb el que estableix la legislació sectorial.

f) Establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l’execució del planejament, determinant la graduació espacial i temporal per al seu desenvolupament i execució, d’acord amb el que estableix l’article 65.1.c) del Reglament de la Llei d’Urbanisme.

Article 212. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat:

212.1. Sense detriment de les disposicions establertes per la Llei d’Urbanisme, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents drets i deures, segons els articles 44 i 45 del TRLUC:

a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
b) Cedir obligatòriament i gratuïta a l’Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l’àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

c) Cedir obligatòriament i gratuïta a l’Ajuntament el sòl necessari per a l’execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal inclou en l’àmbit d’actuació en què siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l’obtenció del sòl.

d) Costejar i, si escau, executar i cedir a l’ajuntament o a l’administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d’urbanització previstes en l’actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d’ampliació i reforçament de les existents fora de l’actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d’instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d’aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s’inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l’actuació de què es tracti. La participació en els costos d’implantació d’aquestes infraestructures es determina d’acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Conservar les obres d’urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en que s’hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

g) Cedir a l’administració actuant, obligatòria i gratuïtament, dins del sector de sòl urbanitzable, el sòl necessari on es pugui edificar el sostre corresponent al 15% de l’aprofitament urbanístic del sector.

Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d’habitatge o si l’ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. La cessió també pot ésser substituïda per l’equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l’equivalent s’ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

h) Costejar i, si s’escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l’actuació, i les obres per a l’ampliació o reforç d’aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d’acord amb les previsions d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal al respecte, incloent-hi, d’acord amb la legislació sectorial, l’obligació de participar en els costos d’implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l’adequada.
212.2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l’aproveitament del sector o polígon d’actuació, referit a llurs finques.

212.3. L’Administració actuant no participa en les càrregues d’urbanització dels terrenys amb aproveitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aproveitament que preveuen els articles 43 i 45.1 del TRLUC, els quals s’han de cedir urbanitzats.

Article 213. Sistemes generals vinculats a la transformació del sòl urbanitzable amb àmbits o sectors delimitats:

Als sistemes generals vinculats a la transformació del sòl urbanitzable se’ls aplica, en el sòl urbanitzable amb àmbits delimitats, el règim de gestió determinat a l’article 36 del TRLUC.

Article 214. Zones i usos globals:

En el sòl urbanitzable amb àmbits delimitats es preveuen els següents usos globals que s’enumeren a continuació. La regulació de les corresponents zones es detalla en els últims articles d’aquest capítol.

Els diversos tipus son:

– Sectors de Desenvolupament d’ús residencial plurifamiliar (clau 10).
– Sectors de Desenvolupament d’ús residencial unifamiliar (clau 11).
– Sectors de Desenvolupament de l’ús industrial (clau 12).

Article 215. Zona de desenvolupament residencial plurifamiliar (clau 10).

Definició:

Comprèn els sòls urbanitzables per als que es preveu la localització del creixement urbà de Pacs del Penedès.

Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima serà de 600 m2.

Alçada:

Alçada: L’alçada màxima de l’edificació es fixa en 10’30 m., corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

Edificabilitat:

L’índex d’edificabilitat bruta es fixa en 0,40 m2s/m2s, més una edificació complementària de 0,10 m2s/m2s, per a altres usos.
Densitat:
La densitat màxima de vivendes es fixa en 15 vivendes/ha.

Tipus d’edificació:
Plurifamiliar. El desenvolupament d’aquest àmbits respectaran, en la mesura del possible, les característiques i paràmetres d’ordenació de la clau 5 del sòl urbà.

**Article 216. Zona de desenvolupament residencial unifamiliar (clau 11).**

Definició:
Comprèn els sòls urbanitzables delimitats en els que es localitza el creixement en forma de ciutat jardí.

Parcel·la mínima:
La parcel·la mínima serà de 250 m2 per a l’edificació aïllada i 180 m2, per a l’edificació en filera.

Alçada:
Alçada: L’alçada màxima de l’edificació es fixa en 8 m., corresponents a planta baixa i una planta pis.

Edificabilitat:
L’índex d’edificabilitat zonal es fixa en 0,35 m2s/m2s, més una edificació complementària de 0,10 m2s/m2s. exclusivament per a usos comercial, sòcio-cultural, educatiu, esportiu, religiós i sanitari-assistencial.
Densitat:
La densitat màxima de vivendes es fixa en 15 vivendes/ha.

Tipus d’edificació:
Unifamiliar aïllada i unifamiliar en filera. El desenvolupament d’aquest àmbits respectaran, en la mesura del possible, les característiques d’ordenació de les claus del sòl urbà 6a, pel que fa als habitatges unifamiliars aïllats i 4 pel que fa als habitatges unifamiliars en filera.

**Article 217. Zona de desenvolupament industrial (clau 12).**

Definició:
Comprèn els sòls urbanitzables en els que ha de situar-se el creixement industrial de Pacs del Penedès.
Alçada:
S’estableix com a alçada màxima 12 m., equivalent a Pb+2P. Poden sobrepasar aquest límit les sitges, xemeneies, dipòsits i elements tècnics similars.

Edificabilitat:
Es fixa com a índex d’edificabilitat bruta en 0,5 m²s/m²s.

Intensitat màxima d’edificació per parcel·la:
La intensitat màxima d’edificació per parcel·la serà de 1 m²s/m²s.

Tipus d’edificació:
Industrial. El desenvolupament d’aquests àmbits respectaran, en la mesura del possible, les característiques d’ordenació de la clau 7a i 7b del sòl urbà.

Article 218. Àmbits o Sectors de Planejament delimitats:
En el present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal es delimiten els següents àmbits o sectors de Planejament Parcial en sòl urbanitzable:

 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-1. Camí del Salinar.
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-2. Els Pastells Nord.
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-3-IN. Plana de Can Vallès 2.
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-4-IN. Ampliació La Xarmada
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-5-IN. Planes del Maset.
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-6-IN. Ampliació Cellers Torres.
 Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-7-IN. Ampliació Cellers Torres.

En cadascun d’aquests sectors s’hauràn de complir les determinacions específiques que a continuació s’assenyalen:
Article 218.1. Sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat Residencial SUD-1. "Els Pastells Nord".

Descripció:

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbit delimitat és preferent i té un caràcter prioritariament residencial. Està situat al nord de la urbanització Pastells i es troba delimitat per aquella urbanització, pel SUD-2 i pel sòl no urbanitzable.

La superfície del sector és de 2’2215 ha.

Condicions d’ordenació del sector:

1. Intensitat:
   - L’edificabilitat bruta màxima és de 0,35 m2/m2s.
   - L’edificabilitat complementària per altres usos és de 0,10 m2/m2s.
   - El sostre edificable màxim és de 7.775,49 m2. i de 2.221,57 m2. pel complementari.
   - La densitat màxima de vivendes és de 15 viv/ha.
   - El nombre màxim de vivendes és de 38 vivendes.

2. Paràmetres fonamentals i usos:
   - Són els fixats per a les zones claus 10 i 11.

3. Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:
   - S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:
     - Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.

4. Localització de sistemes locals:
   - En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

5. Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:
   - En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:
     - La vialitat del sistema general interna al sector.
     - La vialitat d’accés.
6. Sistemes generals:

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

7. Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.

**Condicions de gestió:**

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’aprovitament mig de cessió del sector serà del 15%.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, anirà a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistent que puguin resultar afectades. També anirà a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

   Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada cas. A tals efectes, caldrà estableixer els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

4. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

5. Aquest sector participarà en el nou vial perimetral de Pacs quan aquest vial s’executi.

**Condicions d’urbanització**

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l’adopció de criteris ambientals, d’eficiència i de sostenibilitat.

3. S’utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització.
5. En cas que aquest sector s’executi abans que el SUD-2, caldrà que deixi els serveis dimensionats al servei d’aquest. Així mateix el SUD-2 podrà ocupar prematurament el vial compartit amb aquest sector, en cas que el SUD-2 s’executiu abans.
**Article 218.2. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Residencial SUD-2. "Camí del Salinar".**

**Descripció:**

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbits delimitats és preferent i té un caràcter prioritariament residencial. Està situat al nord del nucli de Pacs i es troba delimitat pel Camí del Salinar i el Camí de Cal Tinons. El sector inclou l’edifici de Cal Periona del Salinar que es troba en l’inventari de Béns a conservar.

La superfície del sector és de 1’479 ha.

**Condicions d’ordenació del sector:**

1. **Intensitat:**
   - L’edificabilitat bruta màxima és de 0,35 m²/m²s.
     
     A part cal considerar l’edifici de Cal Periona del Salinar que forma part del sector i que mantindrà l’edificabilitat actual tret del volum de construcció més recient afectat per l’ampliació del vial.
   - L’edificabilitat complementària per altres usos és de 0,10 m²/m²s.
   - El sostre edificable màxim és de 5.177,46 m² i de 1.479,27 m² pel complementari.
     
     A part cal considerar l’edifici de Cal Periona del Salinar que forma part del sector i que mantindrà l’edificabilitat actual tret del volum de construcció més recient afectat per l’ampliació del vial.
   - La densitat màxima de vivendes és de 15 viv/ha. A part cal considerar l’edifici de Cal Periona del Salinar que cal conservar.
   - El nombre màxim de vivendes és de 22 vivendes. A part cal considerar l’edifici de Cal Periona del Salinar que cal conservar.

2. **Paràmetres fonamentals i usos:**
   . Són els fixats per a la zona clau 11.

3. **Estàndards del Pla Parcial Urbanístic:**
   . S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:
     - Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.
4. **Localització de sistemes locals:**
   
   En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

5. **Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:**
   
   En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituit per:
   
   - La vialitat del sistema general interna al sector.
   - La vialitat d’accés.

6. **Sistemes generals:**
   
   Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

7. **Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.**

8. **L’edifici de Cal Periona del Salin caldrà conservar i mantindrà l’entorn més immediat (mínim 10 m) lliure d’edificació. Tanmateix caldrà enderrocar l’edifici auxiliar més proper al Camí del Salinar, donat que queda afectat per l’ampliació del vial. Es podrà optar per l’opció de situar la zona verda de cessió en aquest entorn.**

**Condicions de gestió:**

1. **El sistema d’actuació serà el de repartició compensació bàsica.**

2. **L’aprofitament mig de cessió del sector serà del 15%.**

3. **A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, anirà a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistentes que puguin resultar afectades. També anirà a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.**

   Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada cas. A tals efectes, caldrà establir els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.
4. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

5. Aquest sector participarà en el nou vial perimetral de Pacs quan aquest vial s’executi.

Condicions d’urbanització

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l’adopció de criteris ambientals, d’ecoeficiència i de sostenibilitat.

3. S’utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització.

5. En cas que aquest sector s’executi abans que el SUD-1, caldrà que deixi els serveis dimensionats al servei d’aquest. Així mateix el SUD-2 podrà ocupar prematurament el vial compartit amb el SUD-1.

6. El SUD-2 queda afectat pel Jaciment núm. 2 – Camp del Salinar i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
Article 218.3. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-3-IN. “Plana de Can Vallès”.

Descripció:

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbits delimitats és preferent i té un caràcter prioritariament industrial.

Està situat al nord del Polígon Industrial La Xarmada i es troba delimitat per aquest i pel sòl no urbanitzable.

La superfície total del sector és de 4,375 ha

Es divideix el sector en 2:

Sector 1 “Plana de Can Vallès” – El pla parcial d’aquest sector s’està tramitat simultàniament al present POUM.

La superfície d’aquesta part del sector és de 2,573 ha.

Sector 2 “Plana de Can Vallès 2” – La resta del sector.

La superfície d’aquesta part del sector és de 1,802 ha.

Condicions d’ordenació dels sectors:

1. Intensitat:
   - L’edificabilitat bruta màxima és de 0,50 m²/m²s.
   - El sostre edificable màxim per al Sector 1 és de 12.864,51 m².
   - El sostre edificable màxim per al Sector 2 és de 9.008,88 m².

2. Paràmetres fonamentals i usos:
   - Són els fixats per a la zona 12.

3. Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:
   - S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:
     - Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
     - Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.
4. Localització de sistemes locals:

En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic que es troba en tràmit en el moment de redactar-se el present POUM.

5. Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:

En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:

- La vialitat del sistema general interna al sector.
- La vialitat d’accés.

6. Sistemes generals:

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

7. Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.

Condicions de gestió:

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’aprofitament mig de cessió del sector serà del 15%.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, aniràn a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistentes que puguin resultar afectades. També aniràn a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada cas. A tals efectes, caldrà estableix els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

4. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

186
5. Aquest sector queda inclòs en l’anomenat PEIV – La Xarmada i haurà de participar en les despeses de desenvolupament i obres de construcció del nou accés a la Xarmada des del Camí de Pacs del Penedès a les Cabanyes.

Condicions d’urbanització

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l’adoçió de criteris ambientals, d’ecoefficiència i de sostenibilitat.

3. S’utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització
Article 218.4. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-4-IN. “Ampliació La Xarmada”.

Descripció:

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable discontinu amb àmbits delimitats és preferent i té un caràcter prioritariament industrial. Està situat al nord-est de la Xarmada i es troba delimitat pel sòl industrial i pel sòl no urbanitzable.

La superfície del sector és de 2,2541 ha.

Condicions d’ordenació del sector:

1. Intensitat:
   - L’edificabilitat bruta màxima és de 0,50 m2/m2s.
   - El sostre edificable màxim és de 11.270,54 m2.

2. Paràmetres fonamentals i usos:
   - Són els fixats per a la zona 12.

3. Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:
   S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:
   - Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
   - Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
   - Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.

4. Localització de sistemes locals:

   En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

5. Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:

   En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:
   - La vialitat del sistema general interna al sector.
   - La vialitat d’accés.
6. **Sistemes generals:**

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

7. **Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.**

**Condicions de gestió:**

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’apropitantat mig de cessió del sector serà del 15 %.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, anirà a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistents que puguin resultar afectades. També anirà a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

4. Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada cas. A tals efectes, caldrà establir els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

5. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

6. Aquest sector queda inclòs en l’anomenat PEIV – La Xarmada i haurà de participar en les despeses de desenvolupament i obres de construcció del nou accés a la Xarmada des del Camí de Pacs del Penedès a les Cabanyes.

**Condicions d’urbanització**

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l’adopció de criteris ambientals, d’ecoeficiència i de sostenibilitat.

3. S’utilitzaràn per a les vies de vianants, pavementacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.
4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització

5. El SUD-4-IN queda afectat pel Jaciment núm. 15 – Taller de Mas d’En Benet i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
Article 218.5. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-5-IN. ``Planes del Maset``

Descripció:

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbits delimitats és preferent i té un caràcter prioritariament industrial. Està situat al sud-est del SUD-6-IN i es troba delimitat per aquest, pel sòl no urbanitzable i pels actuals Cellers Torres.

La superfície del sector és de 2,9775 ha.

Condicions d’ordenació del sector:

1. Intensitat:
   - L’edificabilitat neta màxima és de 0,50 m2/m2s.
   - El sostre edificable màxim és de 14.887,50 m2.

2. Paràmetres fonamentals d’ordenació:
   - Ocupació 60%
   - Alçada reguladora màxima : 12 mts.
   - Aquesta alçada es podrà superar en un 10% de la superfície edificada per elements tècnics especials fins els 18 m d’alçada, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l’horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l’alçada de 10 m.
   - Els dipòsits i sitges no computaran com a sostre edificable. Si que computaran a efectes d’ocupació.
   - Volum màxim edificable 4m3/m2
   - Separació a límits de parcel.la 10 m.
   - El sòl resultant després de les cessions de sòl per sistemes i per la vialitat perimetral i d’accés serà una única parcel.la i la vialitat interior i els espais lliures resultants seran de propietat privada.

3. Paràmetres fonamentals d’ús:
   - L’ús principal és el 8. ús industrial vitivinícola i d'elaboració de licors i brandis, destil.leries i derivats, i demés activitats industrials lligades a l'agricultura i ramaderia.
   - Complementàriament s'admeten els 1.a), 2, 3, 4, 5, 6 , 14 per a ús propi de la instal.lació i 22.
   - L’ús d’habitatge s’admetrà solsament en la categoria d’unifamiliar i en nombre màxim de quatre per tota la instal.lació i sempre que sigui per l'allotjament de vigilants, porters i/o propietaris.
4. Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:

S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:

- Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.

5. Localització de sistemes locals:

En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

6. Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:

En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:

- La vialitat d’accés.

7. Sistemes generals:

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

8. Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.

Condicions de gestió:

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’aprofitament mig de cessió del sector serà del 15%.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, anirà a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistents que puguin resultar afectades. També anirà a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada
cas. A tals efectes, caldrà establir els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

4. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

Condicions d’urbanització

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l'adoptió de criteris ambientals, d'ecoeficiència i de sostenibilitat.

3. S'utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització.

5. El SUD-5-IN queda afectat pel Jaciment núm. 4 – Mas d’En Boixos i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
**218.6. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-6-IN. “Ampliació Cellers Torres”**

**Descripció:**

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbits delimitats és preferent i té un caràcter prioritariament industrial. Està situat a l’est dels actuals Cellers Torres i es troba delimitat per aquests, pel sòl no urbanitzable i sector SUD–5-IN.

La superfície del sector és de 5,07 ha

**Condicions d’ordenació del sector:**

1. **Intensitat:**
   - L’edificabilitat neta màxima és de 0,50 m²/m²s.
   - El sostre edificable màxim és de 25.350 m².

2. **Paràmetres fonamentals d’ordenació:**
   - Ocupació 60%
   - Alçada reguladora màxima : 12 mts.
   - Aquesta alçada es podrà superar en un 10% de la superfície edificada per elements tècnics especials fins els 18 m d’alçada, de forma que no sobrepasi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l’horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l’alçada de 10 m.
   - Els dipòsits i sitges no computaran com a sostre edificable. Si que computaran a efectes d’ocupació.
   - Separació a límits de parcel.la 10 m.
   - El sòl resultant després de les cessions de sòl per sistemes i per la vialitat perimetral i d’accés serà una única parcel.la i la vialitat interior i els espais lliures resultants seran de propietat privada.

3. **Paràmetres fonamentals d’ús:**
   - L’ús principal és el 8. ús industrial vitivinícola i d’elaboració de licors i brandis, destil.leries i derivats, i demés activitats industrials lligades a l’agricultura i ramaderia.
   - Complementàriament s'admeten els 1.a),2, 3, 4, 5, 6 , 14 per a ús propi de la instal.lació i 22.
   - L’ús d'habitatge s'admetrà solsament en la categoria d'unifamiliar i en nombre màxim de quatre per tota la instal.lació i sempre que sigui per l'allotjament de vigilants, porters i/o propietaris.
4. Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:

S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:

- Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.

5. Localització de sistemes locals:

En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

6. Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:

En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:

- La vialitat d’accés.

7. Sistemes generals:

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

8. Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.

Condicions de gestió:

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’aprofitament mig de cessió del sector serà del 15%.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics interns del sector, aniràn a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistentes que puguin resultar afectades. També aniràn a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada
cas. A tals efectes, caldrà establir els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

4. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector se’ls aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

**Condicions d’urbanització**

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l’adopció de criteris ambientals, d’ecoeficiència i de sostenibilitat.

3. S’utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fi d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització.

5. El SUD-6-IN queda afectat pel Jaciment núm. 4 – Mas d’En Boixos i per tant caldrà aplicar el que s’indica a l’article 254 d’aquestes Normes sobre Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.
218.7. Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat Industrial SUD-7-IN. `Ampliació Cellers Torres´

Descripció:

El desenvolupament d’aquest sector de sòl urbanitzable amb àmbits delimitats es preferent i té un caràcter prioritariament industrial. Està situat al nord dels actuals Cellers Torres i es troba delimitat per aquests, pel sòl no urbanitzable i pel barri de La Serra.

La superfície del sector és de 2,9622 ha

Condicions d’ordenació del sector:

1. Intensitat:
   - L’edificabilitat neta màxima és de 0,50 m2/m2s.
   - El sostre edificable màxim és de 14.811 m2.

2. Paràmetres fonamentals d’ordenació:
   - Ocupació 60%
   - Alçada reguladora màxima : 12 mts.
   - Aquesta alçada es podrà superar en un 10% de la superfície edificada per elements tècnics especials fins els 18 m d’alçada, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte a l’horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l’alçada de 10 m.
   - Els dipòsits i sitges no computaran com a sostre edificable. Si que computaran a efectes d’ocupació.
   - Separació a límits de parcel.la 10 m.
   - El sòl resultant després de les cessions de sòl per sistemes i per la vialitat perimetral i d’accés serà una única parcel.la i la vialitat interior i els espais lliures resultants seran de propietat privada.

3. Paràmetres fonamentals d’ús:
   - L’ús principal és el 8. ús industrial vitivinícola i d’elaboració de licors i brandis, destil.leries i derivats, i demés activitats industrials lligades a l’agricultura i ramaderia.
   - Complementàriament s’admeten els 1.a),2, 3, 4, 5, 6 , 14 per a ús propi de la instal.lació i 22.
   - L’ús d’habitatge s’admetrà solsament en la categoria d’unifamiliar i en nombre màxim de quatre per tota la instal.lació i sempre que sigui per l’allotjament de vigilants, porters i/o propietaris.
4. **Estàndars del Pla Parcial Urbanístic:**

S’han de preveure les superfícies següents per a sistemes:

- Vialitat i aparcaments: segons art. 205 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’espais lliures: segons art. 201 d’aquesta normativa.
- Sistema local d’equipaments: segons art. 202 d’aquesta normativa.

5. **Localització de sistemes locals:**

En els plànols d’ordenació s’assenyala la localització o traçat preferent, amb valor indicatiu, d’alguns dels sistemes de vialitat secundària i espais lliures i equipaments propis del sector, la concreció definitiva dels quals pertoca al Pla Parcial Urbanístic.

6. **Sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector:**

En els plànols d’ordenació s’assenyala el sistema general viari que es vincula al sector i que està constituït per:

- La vialitat d’accés.

7. **Sistemes generals:**

Tanmateix, amb independència de la dotació per a espais lliures del sistema local que correspongui, en l’àmbit del present sector, s’haurà de preveure i cedir obligatòria i gratuïtament espais per al sistema general d’espais lliures segons l’article 200 d’aquesta normativa.

8. Es fa constar que la ordenació dibuixada en els plànols de sòl urbanitzable delimitat no és vinculant, sinó indicativa i la definirà el corresponent pla parcial urbanístic.

**Condicions de gestió:**

1. El sistema d’actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. L’aproveitament mig de cessió del sector serà del 15%.

3. A més a més de les obres pròpies dels serveis urbanístics intern del sector, anirà a càrrec de la Junta de Compensació les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis per tal d’assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal·lacions preexistents que puguin resultar afectades. També anirà a càrrec de la Junta de Compensació les indemnitzacions i compensacions a les propietats afectades com a conseqüència de tot l’anterior.

Les Companyies subministradores i les administracions actuants podràn participar en les despeses de les esmentades obres en la proporció que es consideri adequada en cada
cas. A tals efectes, caldrà establir els oportuns convenis i/o seguir la tramitació reglamentària.

5. Als sistemes generals vinculats al desenvolupament del sector s’els aplica el règim de gestió definit a l’article 200 d’aquesta Normativa.

Condicions d’urbanització

1. Es tindrà una cura especial pel que fa a l’evacuació d’aigües pluvials i al drenatge de l’aigua del sòl. Es proposa el sistema separatiu, i es recomana el disseny de les seccions dels carrers amb capacitat per a l’eliminació superficial de les aigües de pluja.

2. Per al desenvolupament del sector s’hauran de tenir present l'adopció de criteris ambientals, d'ecoeficiència i de sostenibilitat.

3. S'utilitzaràn per a les vies de vianants, pavimentacions de ciment, explanació millorada i formigó hidràulic.

4. El Pla Parcial Urbanístic regularà la forma i materials de les tanques a fí d’integrar-se i homogeneitar-se amb les característiques de la urbanització.
CAPÍTOL III. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT.

Article 219. Definició.

El present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Pacs del Penedès no classifica sòl urbanitzable sense àmbit delimitat.
TÍTOL NOVÈ. REGULACIÓ SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 220. Definició, finalitat i tipus.

220.1. Constitueixen el sòl no urbanitzable de Pacs del Penedès els terrenys que el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal classifica com a tals per raó de la incompatibilitat amb llur transformació, la inadequació al desenvolupament urbà i els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni el sòl urbanitzable.

220.2. El SNU es regix per allò establert en l’art. 32, 47 i 58.9 TRLU, segons el desenvolupament i la concreció de detall d’aquest capítol. En tot cas, el criteri prioritari serà la conservació dels elements naturals i definidors del municipi: sòl, flora, fauna i paisatge.

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

a) Els que el POUM ha classificat com a tals per raó d’estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial, pel planejament territorial, perquè així ho determini un pla director, o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els que el Pla ha considerat necessari classificar de no urbanitzable pels valors ecològics i finalitats a assolir, com la utilització racional del territori d’acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola reconegut.

c) Els reservats per a sistemes urbanístics no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

220.4 Les edificacions preexistent en sòl no urbanitzable hauran de quedar identificades en la documentació gràfica amb la numeració de l’inventari d’edificacions en SNU.

220.5. Amb caràcter general és d’aplicació tota la normativa o legislació que afecta als terrenys de caràcter forestal tals com:

– Decret 35/1990, de 23 de febrer, sobre la unitat mínima forestal.
–

220.6. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat, i a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, i l’han de destinar a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a la utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits que, si s’escau, estableixin les lleis o el planejament.

220.7. Les àrees definides per aquest POUM com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim d’especial protecció establert a la legislació urbanística vigent (articles 47 a 51 de la Llei d’Urbanisme).
Aquestes normes estableixen les determinacions generals del sòl no urbanitzable, sens perjudici del que reguli la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries.

La requalificació del sòl no urbanitzable a urbanitzable o urbà serà possible mitjançant la revisió del POUM o bé a través de la seva modificació.

El sòl no urbanitzable pot ser objecte d’actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d’interès públic que s’hagin d’emplaçar en el medi rural, definits a l’article 47.4 de la Llei d’Urbanisme. La tramitació per a la seva aprovació serà la prevista a l’article 48 de l’esmentada Llei.

A més de les actuacions d’interès públic, al sòl no urbanitzable s’hi poden admetre les construccions relacionades a l’article 47.6 de la Llei d’Urbanisme, amb la tramitació prevista als seus articles 49 i 50.

Els usos admesos en sòl no urbanitzable són els que preveu l’article 47 de la Llei d’Urbanisme.

**Article 221. Desenvolupament del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.**

221.1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable (SNU) que conté aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es podrán desenvolupar mitjançant Plans Especials Urbanístics, els quals tindran les finalitats previstes a l’article anterior, i a la Llei d’Urbanisme:

a) La millora del medi rural.

b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.

c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.

d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.

e) La protecció i la millora de les vies i camins rurals.

f) L’activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.

g) La protecció d’infraestructures i vies de comunicació.

h) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.

i) Altres finalitats anàlogues i resta de supòsits permesos per la legislació urbanística vigent.

221.2. Els Plans Especials Urbanístics no podràn alterar les determinacions del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, excepte per a regular més restrictivament les condicions d’edificació i d’ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

221.3. El planejament especial podrà tenir les finalitats previstes al número dos de l’article 12 d’aquestes Normes.

221.4. Els Plans Especials Urbanístics de qualsevol tipus, que perseguixen objectius diferents dels anteriorment anunciats i que incideixen en el territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l’observança de les determinacions d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i podran, en el seu cas, desenvolupar alguna de les seves previsions.
Article 222. Elements bàsics del sòl no urbanitzable

222.1. El POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable de Pacs del Penedès que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquest tipus de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l’estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d’aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

222.2. Els elements bàsics referits en l’anterior apartat, són l’estructura de la propietat del sòl (divisions i segregacions del sòl), les edificacions i elements construits preexistents, la xarxa viària rural, la xarxa hidrològica (torrents i rieres), els camps de conreu, amb els seus marges i feixes, les masses forestals, la topografia (carenes i turons) i els pendants i la litologia.

222.3. La definició d’aquests elements i les seves determinacions relatives a les condicions d’implantació i limitacions en l’edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en aquestes normes urbanístiques, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Article 223. Integració paisatgística

223.1. En desenvolupament de l’art. 9 TRLUC i de la Llei 8/2005, de 8 de juny de Protecció, gestió i ordenació del paisatge, qualsevol activitat, edificació o volum que s’hagi d’emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçaria, murs i tancaments, o la instal·lació d’altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals i les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques historicoartístiques o tradicionals des dels recorreguts paisatgístics.

223.2. Les construccions s’adaptaran a la topografia natural del terreny, es situaran en els llocs ménys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat de les vores, els 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.

223.3. Les construccions i instal·lacions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent i acabats que garanteixin una adequada integració a les condicions de l’entorn.

La nova edificació o ampliació de l’existent, vetllarà per no malmetre l’arbrat existent, i en el cas d’arrencar-ne alguns exemplars, aquests es resituaran en condicions similars i coherents amb el paisatge de l’entorn.

223.4. Per a anivellaments i moviments de terres d’alçades superiors a +/- 1,00m d’alçada llicència específica i caldrà justificar la necessitat i conveniència .
223.5. El compliment dels aspectes anteriors ha de quedar garantint en el document de sol·licitud de llicència. El seu incompliment podrà ser motiu de la seva denegació.

Article 224. Estructura del sòl. Parcel·lacions i segregacions.

224.1. En el sòl no urbanitzable no es podràn realitzar parcel·lacions urbanístiques d’acord amb allò que estableix l’article 47.2. del TRLUC.

224.2. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:

  a) Originar superfícies inferiors a les establertes per la legislació sectorial vigent en matèria agrària. A aquests efectes, la finca mínima admesa en sòl no urbanitzable s’iguala a la Unitat Mínima de Conreu, que a Pacs del Penedès és de 4,5 ha en sòls de secà i d’1 ha en sòls de regadiu. D’aquesta disposició s’exceptuen els sòls forestals, la finca mínima dels quals s’estableix en 25 Ha., en línia amb allò que estableix la normativa sectorial vigent d’aplicació sobre aquesta matèria.

  b) Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic. S’exceptua d’aquest supòsit la segregació o divisió de terrenys que siguin aportats a Terrenys contigus, amb la finalitat d’agrupar-los i formar una nova finca que ja disposi d’accés a via de domini públic.

Seran indivisibles:

  a) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants s’adquirissin simultàniament pels propietaris de terrenys contigus, amb el fi d’agrupar-los i formar una nova finca.

  d) Que suposin un fraccionament seriat d’una finca, originant finques inferiors al doble de les dimensions mínimes, d’acord amb l’article 196.1.e del TRLUC i la legislació sectorial i territorial específica, llevat que l’excés sobre el citat mínim es pugui segregar amb el fi indicat a l’apartat anterior.

  e) Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les mínimes de conreu o de producció forestal definides per a cada àmbit territorial.

  f) Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es constitúis el corresponent a tota la superfície, o, en el supòsit que s’edifiqués en proporció menor, la porció d’excés, amb les excepcions indicades a l’apartat anterior.

La parcel·la mínima admesa, contemplada com a unitat mínima de conreu o forestal, no constitueix per sí mateixa un suport físic susceptible d’edificació residencial.
224.3. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal els corresponents plànols cadastrals i de carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l’aprovació d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

224.4. Les divisions de la propietat en sòl no urbanitzable pròpies del sòl rústic donaran compliment a la normativa sobre unitats mínimes de conreu i a la resta de la legislació de política agrària que sigui d’aplicació.

Article 225. Vies rurals.

225.1. No podràn obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat, si no està expressament prevista en aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, en els Plans Especials Urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestal o en altres Programes Sectorials, sense l’informe previ corresponent del Departament d’Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.

225.2. Tampoc podràn modificar-se el traçat, perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal.

Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

225.3. Els camins que dónen accés a les finques no es podran obstaculitzar en cap cas, així com tampoc s’hi permetran moviments de terres, sense prèvia autorització municipal.

225.4. Normes per la protecció de la xarxa de camins rurals estructuradors d’interès local:

1. Tipus de camins:

Els camins rurals estructuradors integrants de la xarxa d’interès comarcal es classifiquen en:

1. Categoría Interurbans o d'utilització preferent:
   - Camí de Pacs al Monjos.
   - Camí de Pacs a Les Cabanyes (per barri de L’Agricola).

2. Camins B àsics:
   - Camí del Reguer.
   - Camí de Salinar.
   - Camí de Vallformosa.
   - Camí vell de Sant Martí.
   - Camí de La Serra o Ctra. Vella de Vilafranca del Penedès.

   i els que puguin determinar el Consell Comarcal i l’Ajuntament.
3. Categoría Complementaris, la resta de camins públics.

2. Edificacions, Construccions, Murs i Tanques d'Obra:

Les edificacions, construccions, murs i tanques d'obra que es pretenguin executar al llarg dels camins, no podran situar-se a distàncies menors de les següents:

1. Categoría Interurbans .......................... 8 m.
2. Categoría Bàsics......................................... 5 m.
3. Categoría Complementaris i resta ................ 3 m.

comptat a partir de l'aresta exterior de la calçada.

Si per raons del tipus de construcció o de la qualificació urbanística del sòl els hi fos aplicable una altre distància, s'adoptarà la major de les mesures resultant.

3. Tanques diàfanes:

S'entenen com a tanques diàfanes aquelles tanques formades per elements diàfans o calats desmuntables com xarxes de simple torsió, empalitzades, filats, vegetació, etc., sempre que no superin una alçada màxima de 2 m., i que no continguin en la seva construcció altres elements d'obra que un sòcol de maó o pedra d'un màxim de 30 cm. d'alçada. Quedarà prohibida la utilització de peus de formigó.

Aquests tipus de tanques, no podràn situar-se a distàncies menors de les següents:

1. Interurbans ........................................... 3 m.
2. Bàsics.......................................................... 2 m.
3. Complementaris i altres............................... 1 m.

comptat des de l'aresta de l'esplanació.

En tot cas les tanques diàfanes que s'autoritzin amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, entre aquestes distàncies i les assenyalades en l'article anterior, no seràn indemnitzables en el supòsit de resultar afectades per obres de condicionament o millora del camí.

Idèntic criteri s'aplicarà per aquells serveis urbanístics particulars que puguin resultar afectats.

Els marges de pedra seca construïts a la manera tradicional, sense altre material que la pròpia pedra, tindràn la mateixa consideració que les tanques diàfanes, sempre que no ultrapassin l'alçada del terreny colindant al camí.

4. Règim pels camins interurbans millorats:

Els camins interurbans que com a conseqüència d'un projecte de millores i/o adequació, passin a tenir un perfil transversal constant amb un esplanació igual o superior a 6 m., es regiràn en tot, a partir de la data d'aprovació de l'esmentat projecte, per la legislació vigent de carreteres.
En aquest supòsit, les noves tanques diàfanes que es vulguin instal·lar, no podràn autoritzar-se a distàncies menors de 3 m., comptats des de l'aresta de l'esplanació, i subsistirà la condició d'indemnitzables per les que es situin a menys de 10 m., de l'aresta exterior de la calçada.

5. Infraccions:

Les infraccions que es puguin produir a les disposicions d'aquest Pla, tindran caràcter d'Infracció Urbanística i els hi serà d'aplicació la legislació vigent en la matèria. S'exceptúen les que es produeixin en els camins Interurbans millorats, segons el punt 6, a les que els hi serà d'aplicació la legislació vigent de Carreteres. No obstant, subsidiariament, serà d'aplicació la legislació urbanística.

6. Altres disposicions:

Les obres que es puguin executar consistents en subjeccions de terreny per tal d'evitar-ne desprendiments, hauran de respectar com a mínim les distàncies assenyalades per a les tanques diàfanes, segons la categoria del camí de que es tracti.

7. Vies pecuàries:

Es donarà compliment al que disposa la Llei 3/1995 de 23 de març de Vies Pequaries, BOE número 71.

Aquests camins ramaders tenen la consideració de béns de domini públic, com a tals son inalienables, imprescindibles, inembargables en qualsevol zona d'ordenació territorial i per tant s'haurà d'assegurar amb caràcter previ el manteniment de la seva integritat, el que vol dir mantenir la seva amplària al llarg de tot el seu recorregut tant en trams de sòl no urbanitzable com d'urbà o apte per a ésser urbanitzat.

**Article 226. Tanques en sòl no urbanitzable.**

La construcció de tanques en general en sòl no urbanitzable hauran d'acomplir amb tots els paràmetres indicats en l’article anterior i:

a) Ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l’ús i les circumstàncies del lloc. La seva col·locació està subjecta a prèvia llicència municipal (art.187 TRLUC).

b) Les tanques en sòl no urbanitzable hauran de tenir un correcte manteniment ,de manera que la vegetació no envaeixi l’espai de protecció de camins.

c) Per tancar construccions agràries, per qüestió de seguretat sanitària i d’acord amb la normativa sectorial, s’utilitzaran els materials que siguin convenient per tal de poder complir les funcions de seguretat, sempre tenint en compte totes les consideracions indicades en l’article anterior.
d) Sempre que sigui possible les tanques han de garantir la permeabilitat per a la fauna no cinegètica.

**Article 227. Sínies i basses en sòl no urbanitzables.**

**227.1.** Les sínies formaran part dels elements catalogats del municipi i s’inclouran en el Pla Especial del Catàleg de béns a protegir. No es permet cap acció a l’entorn de les sínies que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d’aflorament.

A l’entorn d’aquests punts, s’estableix una protecció de 10 m de radi en el qual no es permetrà cap tipus d’edificació, desmunt o moviment de terres que representin variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.

**227.2.** Prèvia llicencia s’admet la formació de basses d’acumulació d’aigua per a la prevenció contra incendis i per a rec. Les primeres tindran una dimensió mínima de 120 m³ i el seu disseny seguirà els criteris establerts pels bombers. Les segones disposaran d’un sistema filtrant que asseguri la no obturació del rec; en qualsevol cas es respectaran les criteris d’adequació topogràfica al terreny d’aquesta normativa i caldrà autorització preceptiva de l’ACA.

**Article 228. Tala d’arbres i conreus**

**228.1.** Els propietaris del SNU vetllaran pel manteniment de l’arbrat existent. Quedaran protegits tots aquells arbres o comunitats vegetals singulars pel seu emplaçament, proporcions, grans mesures, edat extraordinària i espècie.

**228.2.** La tala d’arbrat només serà admesa quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTG MF), disposi d’autorització expressa de l’Administració forestal, sigui consèguencia de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l’aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal. Resta prohibida la tala dels arbres i les espècies que s’identifiquin en catàlegs de béns del municipi.

**228.3.** Els conreus seran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que, si és el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

**Article 229. Xarxes d’instal.lacions i antenes**

**229.1.** La creació de noves línies elèctriques aèries d’alta tensió o d’antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s’ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàriques de comunicacions i situant-se, en el segon cas, pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

**229.2.** El que disposin les lleis sectorials, les noves xarxes de transport i subministrament d’energia elèctrica i telecomunicacions de tota classe i la modificació del traçat de les existents que transcorron totalment o parcialment en sòl no urbanitzable i que no es trobin referides al POUM, requeriran la seva prèvia definició per mitjà de Pla especial urbanístic. Aquest Pla
especial serà exigible, per tant, en el cas de noves esteses de línies que tinguin per objecte regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció.

Aquest Pla especial se sotmetrà al procediment d’avaluació ambiental de plans urbanístics establert per l’article 115 del RLUC i per la Llei 9/2006, de 28 d’abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, o normativa substitutòria.

En cas de ser preceptiva l’avaluació d’impacte ambiental del projecte el procediment serà l’establert pel Reial Decret legislatiu 1/2008, d’11 de gener, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei d’avaluació d’impacte ambiental de projectes, o normativa substitutòria.

229.3. Únicament quedaràn excloses de la previsió de l’anterior article, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.

229.4. Com a directrius d’ordenació, els plans especials urbanístics projectaran les xarxes de referència seguint les directrius següents:

a) Acumulació al llarg de corredors longitudinals de serveis.
b) Seguiment de la traça d’altres infraestructures lineals preexistents.
c) Minimització de l’impacte sobre els espais al servei d’altres d’especial protecció i la interferència sobre corredors biològics.

229.5. Les subestacions i altres instal·lacions fixes similars a nivell del sòl caldrà que es disposin amb criteris d’integració paisatgística. En general, el tractament del sòl lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge adequades a les característiques de l’indret.

229.6. 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 la publicació de l’acord d’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), o disposicions substitutòries.

229.7. Les instal·lacions han d’ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s’adequin 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 compartirán 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.
229.8. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d’altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als punts anteriors, requeriran de llicència municipal i l’autorització de la Comissió Territorial d’Urbanisme.

229.9. Les noves xarxes d’energia o telecomunicacions que fossin necessàries per donar servei a aquestes implantacions seran soterrades.

229.10. En tot cas caldrà justificar la idoneïtat de l’emplaçament en sòl no urbanitzable respecte a un altre emplaçament en sòl urbà industrial.

Article 230. Publicitat

Resten prohibits els cartells publicitaris de qualsevol classe en sòl no urbanitzable que distorsionin la visió del paisatge (especialment aquells que infringeixin la línia d’horitzó), llevat de les senyalitzacions destinades a indicar l’existència d’activitats econòmiques o per facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

La col·locació de cartells o d’altres mitjans de publicitat està sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

L’informe favorable o l’atorgament d’autoritzacions dels òrgans amb competència en la matèria no prejutja l’exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

Les seves característiques seran modulades per l’Ajuntament a la llicència urbanística corresponent, segons criteris d’integració paisatgística i la seva instal·lació podrà ésser denegada per raó d’aquesta integració necessària.

Article 231. Usos permesos i usos prohibits

231.1. 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.

231.2. 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 232. Actuacions específiques d’interès públic.

232.1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d’actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d’interès públic que s’hagin d’emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d’interès públic:
a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d’educació en el lleure i d’esbarjo que es desenvolupin a l’aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l’ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d’accessibilitat.

232.2. L’autorització de les actuacions específiques d’interès públic a què es refereix l’apartat 4 de l’article 47 del TRLUC, ha de justificar degudament que l’àmbit d’actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguiu incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l’existència de riscs naturals o pel fet d’estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

232.3. En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d’edificació.

232.4. En la tramitació de les autoritzacions per Actuacions específiques d’interès públic haurà d’observar-se el següent:

a) El procediment és el previst a l'article 48 del TRLUC.

b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió, en el medi rural.

c) A la Memòria del projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, en ordre a l'equilibri ecològic, i a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Article 233. Instal·lacions d'obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 47 del TRLUC, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En qualsevol cas, s'hauràn d'observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

Article 234. Nucli de població.

Té consideració de nucli de població, de conformitat amb el que determina l'article 28 del TRLUC, una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l’existència de serveis urbanístics i assistencials.

S’ha de considerar que hi ha perillositat de formació de nucli de població, quan hi hagi més de 4 habitatges unifamiliars situats a l’interior d’un cercle de 250 m. de radi.
També s’ha de considerar que hi ha perillositat de formació de nucli de població, quan es pretengui situar un nou habitatge a una distància de 200 m d’un altre existent.

Aquesta definició, vàlida per a tot el terme municipal, quedarà ampliada en la zona reserva forestal, en la qual es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar a menys de 500 m. de l’habitatge veï més proper.
CAPÍTOL II. EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I USOS EN SNU.

Article 235. Edificacions i instal·lacions preexistents en sòl no urbanitzable

235.1. Dins el sòl no urbanitzable de Pacs del Penedès, les construccions es poden agrupar, atenant al seu ús principal, de la manera següent:

a) Masies i cases rurals preexistents
b) Construccions pròpies d’una activitat rústica i agropecuària
c) Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària
d) Construccions i instal·lacions d’obres publiques.
e) Actuacions d’interès públic
f) Altres instal·lacions preexistents

235.2. L’Inventari d’edificacions, masies, cases rurals o conjunts edificats existents en sòl no urbanitzable en la data d’aprovació inicial del POUM, figura a continuació en forma de llistat i les que són masies o cases rurals figuren també en les fitxes a l’Annex 1; les edificacions s’identifiquen (CR) als plànols d’ordenació amb el número corresponent de l’Inventari.

235.3. En cas d’enderroc per ruïna d’una edificació existent en sòl no urbanitzable, causarà baixa de l’Inventari, a no ser que el propietari justifiqui davant l’Ajuntament la voluntat de reconstruir-la en el termini de dos anys.

Article 236. Edificacions, Masies i Cases Rurals existents en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció.

De conformitat amb l’article 24 d’aquestes normes i en desenvolupament d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, s’haurà d’aprovar un catàleg específic – pla especial, que identifiqui i reguli les masies i cases rurals (CR) susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d’acord amb el que estableix l’article 47.3 del TRLUC. En aquest sentit, es donara compliment al punt 3 de l’article 50 del mateix text.

Pel que fa a les segregacions, solsament s’admetràn aquelles que s’assignin a cadascún dels habitatges existents en cada masía.

A efectes enumeratius, però no limitatius, l’inventari de masies i cases rurals (CR) és el següent:

1. Cal Artigas.
2. Cal Vallespir.
3. Cal Teula i Cal Meix.
5. Cal Cinto. (en Sòl Urbà)
6. Cal Llivi. (BC i CR en Sòl Urbà)
7. Cal Salzerera de cal Lliri.
8. Cal Saperes. (en Sòl Urbà)
9. Cal Cargol Xic. (en Sòl Urbà)
10. Cal Rovireta. (en Sòl Urbà)
11. Cal Cargol. (en Sòl Urbà)
12. Cal Gonzalez ó Mas Ferrer. (en Sòl Urbà)
15. Pastorman.
17. Cal Pau Pouetó.
18. Ca la Merceneta.
20. Cal Maní.
22. El Cim del Penedès.
23. Cal Ponet.
25. El xalet de Cal Balcó ó Els Quatre Vents. (en Sòl Urbà)
26. Cal Baltà. (BC i CR)
27. Cal Colet.
28. Cal Francès.
29. Cal Cercós.
30. Cal Jepet d’en Pau.
31. Cal Juanito.
32. Cal Soler.
33. Cal Roqueta.
34. Cal Gol ó Can Bou.
35. Cal Mata.
36. Cal Periona del Salinar. (BC i CR en Sòl Urbanitzable)
37. Cal Xeira. (BC i CR)
38. La Torreta (Vivers Torrents). (BC i CR)
39. El Maset d’en Queralt. (en Sòl Urbà)
40. Maset dels Conills.
41. Mas d’en Boixos. (BC i CR)
42. La Torre de l’Aigua de La Bleda. (BC i CR)
43. Cal Puig.
44. Cal Periona de la Serra.
45. Cal Fidel ó Cal Termens.
46. Cal Marimón.
47. Ca l’Andreu.
48. Cal Totxo.
49. El Xalet de la Plata.
50. Cal Matias.
51. Cal Patró. (BC i CR)
52. Cal Jaumetó (Cal Santi).
53. Cal Jaumetó Nou.
54. Cal Pere de la Serra ó Cal Pere Garrell.
55. Cal Sumoi.
56. Cal Giró (Cal Magí Barber).
57. La Novella. (BC i CR)
58. Cal Nitxo.
59. Cal Tort.
60. Cal Sivill.
61. Cal Petit (Nova).
62. Cal Petit (antiga) ó Cal Gatell.
63. Cal Muntaner Vell (Cal Medialdea).
64. El Garbí. (BC i CR)
65. Les Planes.
66. Cal Teula de la Serra ó Cal Peret Teula.
67. Cal Rondina.
68. El Xalet de Can Rondina (Cal Jordi).
69. Xalet d’en Andorra.
70. Cal Gras. (BC i CR en Sòl Urbà)
71. Cal Gras (masoveria). (en Sòl Urbà)
72. Cal Gras (casa principal). (en Sòl Urbà)
73. Cal Gras (Cèlia). (en Sòl Urbà)
74. Cal Montserrat. (en Sòl Urbà)
75. Cal Duran. (BC i CR en Sòl Urbà)
76. Cal Niuer.
77. El Xalet de Can Niuer.
78. Cal Xic Gras. (en Sòl Urbà)
79. El Xalet de Cal Perill (nova). (en Sòl Urbà)
80. Cal Perill (antiga). (BC i CR en Sòl Urbà)
81. Cal Muntaner. (BC i CR en Sòl Urbà)
82. El Xalet de Cal Muntaner. (en Sòl Urbà)
83. Cal Bossavell. (BC i CR)
84. Cal Sendo.
85. Cal Sendo (antiga).
86. Cal Bolet.
87. Cal Coques (Cal Folch).
88. Cal Trias.
89. Cal Tinons. (en Sòl Urbà)
90. Habitatges Cros. (BC i CR en Sòl Urbà)
91. L’Apeadero ó L’Abaixador. (en Sòl Urbà)
92. Cal Joanet.
93. Cal Ros. (BC i CR)
94. Cal Saperas
95. Cal Chillón
96. Cal Capatàs
97. Cal Capatàs (costat).
98. Cal Capatàs (antiga)
99. Xalet La Plata (Sense fitxa)
100. Cal Térmens (sense fitxa)
101. Cal Maset dels Conills nova (Sense fitxa)
102. Cal Massanell (Sense fitxa)
103. Cal Bundó (Sense fitxa)
104. Granja de Cal González (Sense fitxa)

Fins que no s’aprovi el Catàleg esmentat, aquest POUM incorpora unes fitxes corresponents a cadascuna de les masies i cases rurals en el document anomenat Les Masies de l’Alt Penedès – Pacs del Penedès, i elaborat pel Servei de Desenvolupament i Ocupació del Consell Comarcal l’any 2006 en l’Annex 1.

Mentre no es redacti l’esmentat Pla Especial Urbanístic, són d’aplicació les condicions generals dels capítols que regulen el sòl no urbanitzable.
En el llistat anterior, s’han inclòs també edificacions que estan en les fitxes del document de l’Annex 1 tot i no estar localitzades en sòl no urbanitzable.
Per intervencions en aquestes edificacions caldrà aplicar els paràmetres de la Clau que es pertoqui per situació o per Catàleg de Béns Catalogats (BC) en cas que ho estigui.

Article 237. Disposicions generals relatives a les edificacions preexistents destinades a altres usos diferents dels d’habitatge que no siguin admeses pel POUM

237.1. D’acord amb la Disposició Transitòria sisena del RLUC, les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l’habitatge que no siguin admesos per la Llei d’urbanisme:

a) Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l’acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d’ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l’article 108 de la Llei d’urbanisme i 119.1 d’aquest Reglament.

b) Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del TRLUC i 119.2 del Reglament.

237.2. Els canvis d’ús en les esmentades edificacions s’han d’ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d’urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d’autorització, i estan subjectes a l’obtenció de llicència municipal d’acord amb el procediment que regula l’article 58 d’aquest Reglament.

Article 238. Disposicions generals per noves instal.lacions i edificacions en sòl no urbanitzable

238.1. En el medi rural s’admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes a l’article 47 del TRLUC, excepte les previstes al seu apartat 6.c, tal i com queden definides als articles 47.1, 48.1, 49.1, 49.2, 50.1, 50.2, 50.3, 51.1 i 55.1, del RLUC, i amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable, i en les mateixes condicions, les actuacions admeses a l’article 56 del RLUC amb les limitacions que en puguin resultar de la mateixa normativa del POUM.
238.2. L’autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l’apartat 1, seguirà el procediment definit als articles 47.3, 48.2, 49.3, 50.5, 51.2, 53, 57 i 58 del RLUC. En el cas de projectes de construccions pròpies d’una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, la seva autorització requereix la tramitació i aprovació d’un pla especial urbanístic, si superen algun dels llindars que estableix l’article 68.8.d) del RLUC: ocupació en planta de 500 m², sostre total de 1.000 m² o alçada màxima de 10 m.

238.3. Les activitats i construccions previstes a l’apartat 1, incorporaran les següents mesures correctores, sens perjudici de les que siguin d’aplicació per altra normativa general o sectorial: si les aigües residuals no s’aboquen a la xarxa pública de sanejament, el projecte definirà el seu destí final, que haurà de donar compliment a allò que disposa el Reial Decret 849/1986, d’11 d’abril, pel qual s’aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, o normativa substitutòria.

238.4. Per a l’obtenció de llicències per actuacions, construccions i activitats admeses en sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, s’observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

1. Correspon a la Comissió Territorial d’Urbanisme de Barcelona previ informe municipal valorar la utilitat pública o interès social de la instal·lació o construcció, quan aquesta utilitat o interès no siguin atribuïts per la legislació específica a algun altre organisme de l’Administració.

A l’efecte de valorar la utilitat pública o interès social, es podrà tenir en consideració, entre altres factors, la generació de riquesa o de benestar general atribuïbles al projecte, així com el seu grau de compatibilitat amb les exigències de protecció i preservació dels terrenys on es vulgui implantar la instal·lació.

La necessitat d’emplaçament al medi rural s’ha d’entendre en el sentit que les característiques de la instal·lació o construcció no permetin la seva ubicació en una altra classe de sòl, o bé que la utilitat pública o interès social derivin precisament de la seva ubicació al medi rural.

2. En tot expedient de concessió de llicència, complementàriament a allò fins aquí establert, i, a més del projecte tècnic exigint amb caràcter general per a realitzar l’edificació, s’aportarà la documentació que s’especifica tot seguit:

a) Documents detallats explicatius de la localització, amb plànols acotats de l’edifici projectat en relació als camins rurals, canals, sèquies o ramals de reg més propers.

b) Plànols i memòries explicatius de la captació i portada d’aigua, especificant: El punt de captació o canalització, detalls constructius i materials emprats en l’obra, amb referència específica dels emprats per assegurar la impermeabilització i filtratges necessaris. S’especificarà a més l’ús a que es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.

c) Especificació del sistema triat per a depuració, tractament i destí de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres, mines filtrants, etc., així
com el vessament d’aigües fecals sense depuració prèvia. Per això s’aportaran plànols i memòries explicatives amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats en l’obra, en especial els que han d’assegurar la impermeabilització i depuració dels vessaments.

3. L’Ajuntament exigirà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d’aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d’edificació, condicionant l’eficàcia de la concessió o autorització a l’acreditació de l’esmentat assentament registral.

4. L’atorgament de qualsevol llicència o autorització en Sòl No Urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d’aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents.

5. En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, prèviament a l’obtenció de la llicència d’obres caldrà obtenir la prèvia autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes.

6. La sol·licitud de llicència per les granges i les àrees extractives s’haurà d’ajustar al que especifica la present normativa.

7. Les activitats amb incidència ambiental que restin incloses en l’àmbit d’aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, hauran de sotmetre’s a les determinacions d’aquesta normativa o d’aquella altra que la substitueixi.

8. En tots els supòsits es demanarà complementàriament Certificació registral de la finca en què es sol·licita la llicència, així com, si s’escau, de la finca matriu.

9. Pel cas d’habitatge vinculat a l’exploitat rústega, es demanarà acreditació documental de que el propietari i/o usuarí exerceix l’activitat a la qual es vincula l’edificació, la condició d’agricultor i/o ramader mitjançant l’alta d’IAE, afiliació a la Seguretat Social, la justificació de que els ingressos familiars provenen almenys en un 50% dels rendiments del treball destinat al sector primari, i la justificació de l’absoluta necessitat de l’habitatge sol·licitat.

10. En aquells supòsits en els que sigui necessari, complementàriament, l’Ajuntament donarà audiència als propietaris veïns. A aquest efecte els projectes hauran d’anar acompanyats d’una relació dels mateixos i de les seves adreces als efectes de notificació.

11. En els casos que el procediment previst a l’article 48 del RLUC donin com a resultat l’aplicació del seu apartat 2.b, amb caràcter previ a la concessió de la llicència el peticionari haurà de presentar per a la seva aprovació a l’Ajuntament un avantprojecte signat per un tècnic competent on es detallin aquelles mesures d’integració paisatgística que es preveuràn al projecte d’execució.
No hauran de seguir aquesta tramitació, i sotmetre’s únicament a llicència urbanística municipal, els projectes que només comportin obres de conservació, adequació, millora o manteniment d’un ús existent en relació a les masies i cases rurals incloses en el Catàleg o Inventari específic.

S’hauràn de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions d’edificació, excepte en els casos previstos per aquestes Normes (Clau 24).
CAPÍTOL III. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA del sòl no urbanitzable.

Article 239. Qualificació Urbanística

En el present POUM es diferencien cinc tipus de sòl no urbanitzable:

a) Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor agrícola (Clau 20)
b) Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor forestal i paisatgístic (Clau 21)
c) Sòl no urbanitzable d’especial protecció protecció d’incendis (Clau 21*).
d) Sòl de protecció per sistemes de transport (Clau 22)
e) Sòl de protecció per sistema hidrològic (Clau 22a)
f) Sòl no urbanitzable lliure permanent (Clau 23).
g) Sòl no urbanitzable Subzona Cales de Pacs (Clau 23*)
h) Sòl no urbanitzable nuclis agraris (antics agregats rurals) (Clau 24).

Article 240. Sòl no urbanitzable d’especial protecció valor agrícola. (Clau 20).

240.1. Usos permesos:

Es permeten els usos següents:

a) Habitatge familiar d’acord amb el que estableix l’article 47 del TRLUC.
b) Agrícola, forestal i ramader amb les condicions establertes en els següents articles.
c) Bar, restaurant i similars.
d) Ús recreatiu, limitat a la reutilització d’edificacions existents, el sostre edificat de les quals pot ampliar-se en un 10% per la seva millora i rehabilitació, i referent exclusivament a les manifestacions comunitàries del lleure.
e) Serveis tècnics.
f) Ús industrial vitivinícola.
g) Ús d’allotjament rural, segons els requeriments de l’article 47 del TRLUC.

240.2. Condicions d’ordenació i edificació:

1. Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, llevat el que es disposa als punt 3 i 4 d’aquest article, hauran d’observar a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents, que tenen caràcter de requisits necessaris però no suficients per aconseguir la pertinent autorització:

a) La finca mínima es fixa en tres hectàrees (30.000 m2).
b) En el supòsit d’edificacions per a usos vitivinícoles (caves) o similars, es tindràn en compte les següents normes:

- Les edificacions soterrades tindràn la superfície que resulti necessària per les especificitats del seu ús, de conformitat amb l’article 47 del TRLUC i amb el 48.1c del Reglament de la Llei d’Urbanisme.
- Per a les edificacions en planta baixa i pis, el sostre edificable estarà en relació directa amb l’extensió de l’explotació vitivinícola, no admetent-se edificacions i/o instal·lacions que no guardin la deguda proporció, no podent-se ultrapassar la superfície de 700 m² per hectàrea.

c) En el supòsit d’habitatge familiar d’acord amb el que estableix l’article 47.6.b del TRLUC, el sostre edificat estarà en funció de les necessitats familiars i dels usos agrícoles complementaris, no podent-se ultrapassar la superfície de 300 m².

d) L’alçada màxima de l’edificació serà de 8 m., corresponent a planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa.

e) Els terrenys no ocupats per l’edificació hauràn d’ordenar-se amb arbres, d’acord amb les característiques rurals, o bé mantenir-se com sòl conreut, però es prendrà el compromís de no deixar la resta de terrenys com a sòl vacant.

f) Les edificacions i instal·lacions hauran de ser aïllades i separades de tots els límits de la finca i vials almenys 20 m. S’exceptú, pel que fa al límit de vial, les instal·lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta amb respecte al vial de servei, si aquest és obligatori.

g) Només podran autoritzar-se les construccions que preveguin el corresponent sistema de depuració d’aigües residuals.

h) En totes les edificacions situades en Clau 20 els materials i sistemes constructius utilitzats hauran complir les condicions generals d’integració en el paisatge d’acord amb el que indica el Títol VI de les Normes d’Ordenació Territorial del PDTAP (Pla Director Territorial de l’Alt Penedès) i a la Guia d’Integració paisatgística de les Construccions agràries.

i) Són d’aplicació els mateixos paràmetres reguladors per a elements i instal·lacions prefabricats i mòbils.

2. Construccions agràries:

Amb caràcter limitat a edificacions per a guardar les eines de treball al camp (exclouent els habitatges i instal·lacions de transformació relacionades amb l’agricultura) es permet la construcció d’edificacions vinculades a una explotació agrícola, amb els requisits següents:

a) Llicència municipal prèvia.

b) Finca mínima de 2.500 m².

c) L’alçada màxima serà de 3’5 m.
d) L'ocupació màxima serà de 1%.

e) El sostre edificat màxim serà de 30 m².

f) Distàncies mínimes a partions i a camins 20 m.

3. Instal·lacions ramaderes:

Amb ús exclusivament ramader es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents:

a) Llicència municipal prèvia.

b) Finca mínima de 15.000 m² (1,5 ha).

c) Sostre màxim:

   - per a finques d'entre 1,5 ha i 2 ha sostre màxim de 2.000 m²
   - per a finques superiors a 2 ha sostre màxim de 4.000 m²

Supeditat a que s’aporti conjuntament amb el projecte tècnic una justificació de les necessitats funcionals de cada explotació en concret.

Per aquelles explotacions agropecuàries en funcionament i legalment implantades abans de l’aprobació d’aquest Pla, i només per als casos d’adaptació a nous requeriments normatius per a l’activitat es podrien superar aquests paràmetres fins a un 20%.

d) L'alçada màxima de les edificacions serà de 5 m a carener i la llargada màxima serà de 75 m, si bé en cada cas es poden admetre lleugeres variacions justificades per necessitats funcionals de cada explotació.

e) Distàncies mínimes:

   - a partions 20 m.
   - a camins i a habitatges existents 100 m.
   - a 500 m del límit del sòl urbà en el seu punt més proper.

A totes les implantacions se’ls obligarà que a compleixin estrictament amb les diferents normatives sectorials de legislació agropecuària, de dejeccions ramaderes i de carreteres.

**Article 241. Sòl d'especial protecció valor forestal i paisatgístic. (Clau 21)**

En les àrees qualificades com a sòl no urbanitzable d'interès ecològic, forestal, paisatgístic, etc., es prohibeix qualsevol construcció. Només s'admeten els usos compatibles amb les condicions naturals i amb els objectius de protecció especial.
En les Zones de Protecció Forestal es prohibirà amb caràcter general i respectant la normativa vigent: encendre foc, pernoctar, la venda ambulant, malmetre les plantes, alterar el sòl, abocar-hi deixalles, circular amb vehicles de qualsevol classe i els aprofitaments forestals, excepte en els casos en que es realitzi amb finalitat de millora, per esclarir i prèvia autorització per cada peu.


En el sector de Sant Jaume, excepcionalment, s’autoritzarà el manteniment de l’ús extractiu. També s’admetrà el manteniment dels usos preestablishs i justificats abans de l’aprobació d’aquestes normes en edificacions incorporades en el catàleg.

Un cop aprovat aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, l’Ajuntament revisarà les llicències actuals, adaptant-les al que es preveu al Capítol II del Títol Sisè d’aquesta normativa, especialment en el que es refereix a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

Atesa la importància i significació dins els paisatge de la comarca del conjunt de muntanyes de Sant Pau, Sant Pere i Sant Jaume, així com també per la seva importància ecològica, es redactarà i tramitarà un Pla Especial que tindrà per objecte la protecció del Medi Ambient i que reguli i asseguri el manteniment i desenvolupament dels valors ecològics i paisatgístics que atresoren aquestes muntanyes. Aquest Pla Especial es consensuarà i harmonitzarà amb el Pla Especial Urbanístic de protecció paisatgística que està tramitant l’Ajuntament de Vilafranca del Penedès, per tal de garantir el manteniment dels valors paisatgístics del conjunt.

Aquesta regulació hauria de significar el control estret de la gestió forestal en aquestes zones mitjançant el tractament selectiu i la repoblació amb espècies autòctones i pròpies de la zona.

D’altra banda aquesta regulació podria exteniders a la resta de masses forestals protegides del municipi com els boscos de can Lleó i d’altres conjunts forestals de dimensions més reduïdes.

**Article 242. Subzona Protecció incendis (Clau 21*).**

En els plànols d’ordenació es delimita un àmbit de protecció d’incendis. Aquest àmbit té per objecte estableix una franja de protecció perimetral de 25 metres d’ample entre les edificacions i la forest, que s’haurà d’obrir i mantenir a càrrec de l’urbanització.

Per a la franja de protecció perimetral a les zones urbanes i nuclis dispersos habitats existents en contacte amb massa forestal i/o agrícola, es proposen mesures de protecció exteriors i la reducció de la càrrega de combustible a l’interior de les parcel·les (ruptura de la continuitat vertical i horitzontal).

Les zones on es preveu l’obertura de la franja estàn provistes, en alguns supòsits, de matolls, bosc de rebrots i arbrat jove, és a dir formacions vegetals no considerades masses d’arbrat adult i les operacions que es duran a terme consistiran en l’esbrossada de manera que la
cobertura vegetal máxima admisible del total de matoll, bosc de rebrot i arbrat jove serà del 35% de la superfície, deixant peus aïllats separats com a mínim tres metres entre ells; i en bona part, de masses d’arbrat adult, és a dir, boscos en els quals més d’un 20% de la fracció cabuda coberta és ocupada per arbres amb més de 15 cm. de diàmetre normal, per als quals en la franja de protecció l’estrat arbori es tractarà de manera que la fració de cabuda coberta de l’arbrat no surperi el 35%, amb una distribució homogènia sobre el terreny, i amb un espai mínim entre troncs de 6 metres evitant sempre la continuïtat horitzontal entre capçades i restant les branques baixes esporgades a 1/3 de la seva alçada fins a un màxim de 5 metres. Així mateix, l’estrat arbustiu s’estassarà de manera que ocupi un màxim del 15% de la superfície, deixant mates aïllades separades com a mínim 3 metres entre elles, amb una distribució homogènia sobre el terreny i sense continuïtat vertical amb l’arbrat.

**Article 243. Protecció per sistemes de transports (Clau 22).**

En els plànols d’ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció dels sistemes generals de transports, per tal d’assegurar-ne el funcionament.

La regulació urbanística d’aquests espais es conté en les normes sobre cada sistema, éssent d’aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.

**Article 244. Protecció per sistema hidrològic (Clau 22a).**

En els plànols d’ordenació es contenen determinacions sobre espais la funció dels quals està relacionada amb la protecció del sistema general hidrològic, per tal d’assegurar-ne el funcionament.

La regulació urbanística d’aquests espais es conté en les normes sobre cada sistema, éssent d’aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.

Caldrà mantenir les possibles postres de vegetació de ribera, fomentant la seva preservació i recuperació, dels cursos fluvials que travessen el municipi.

**Article 245. Sòl no urbanitzable Lliure permanent (Clau 23).**

**245. 1. Usos permesos:**

Es permeten els usos següents:

a) Habitatge familiar d’acord amb el que estableix l’article 47 del TRLUC.

b) Agrícola, forestal i ramader, incloses instal.lacions, magatzems o indústries agropecuàries, amb les condicions establertes en els següents articles.

c) Bar, restaurant i similars.
d) Ús d’allotjament rural, segons els requeriments de l’article 47 del TRLUC.

e) Esportiu.

f) Industrial, en la modalitat d’estacions de servei.

g) Ús industrial vitivinícola.

h) Recreatiu.

i) Educatiu.

j) Sòcio-cultural.

k) Sanitari-assistencial.

l) Extractiu

Els usos esportiu, recreatiu i educatiu, requeriràn per poder-se autoritzar en el sòl lliure permanent la prèvia declaració d'utilitat pública o interès social i la demostració expressa de la necessitat del seu emplaçament en el medi rural.

Són d’aplicació els mateixos paràmetres reguladors per a l’ús residencial mòbil.

245.2. Condicions d’ordenació i edificació:

1. Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl, excepte el que es disposa al punt 3 d’aquest article, hauràn d’observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents, que tenen caràcter de requisits necessaris però no suficients per aconseguir la pertinent autorització:

a) La finca mínima es fixa en 4,5 hectàrees de terres de secà i una hectàrea de terres de regadiu.

b) En el supòsit d’edificacions per a usos vitivinícoles (caves) o similars, es tindràn en compte les següents normes:

   - Les edificacions soterrades tindràn la superfície que resulti necessària per les especificitats del seu ús, de conformitat amb l’article 47 del TRLUC i amb el 48.1c del Reglament de la Llei d’Urbanisme.

   - Per a les edificacions en planta baixa i pis, el sostre edificable estarà en relació directa amb l’extensió de l’explotació vitivinícola, no admetent-se edificacions i/o instal·lacions que no guardin la deguda proporció, no podent-se ultrapassar la superfície de 700 m² per hectàrea.
c) En el supòsit d’habitatge familiar d’acord amb el que estableix l’article 47.6.b del TRLUC, el sostre edificat estarà en funció de les necessitats familiars i dels usos agrícoles complementaris, no podent-se ultrapassar la superfície de 300 m\(^2\).

d) L’alçada màxima de l’edificació serà de 8 m. Només es permeten edificacions en planta baixa. Tanmateix, podrà autoritzar-se una planta pis, la superfície de la qual no superi el terç de la planta baixa. L’alçada màxima només es pot sobrepassar per instal.lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., éssem la projecció horitzontal en planta, menor del 10% de la construcció a edificar.

e) El terreny no ocupat per l’edificació haurà d’acondicionar-se amb arbres i segons les característiques de l’ambient rural, es prohibirà la seva pavimentació. En les instal.lacions on calgui, podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vuitena de la dimensió de la finca.

f) Les edificacions i instal.lacions hauran d’ésser aïllades i separades de tots els límits de la finca i vials, almenys 20 m. S’exceptuïen, pel que fa al límit de vial, les instal.lacions lligades al servei de la carretera. La distància esmentada es compta amb respecte al vial de servei, si aquest es obligatori.

g) Només podràn autoritzar-se les construccions que preveguin el corresponent sistema de depuració d’aigües residuals.

h) Les construccions i edificacions amb façana a les carreteres hauran de preveure un carrer de servei de 10 m., d’amplada mínima, des del límit exterior de la carretera. La urbanització d’aquest carrer està a càrrec del promotor.

i) Les finques que sol·licitin llicència de construcció, hauran d’ésser inscrites en el Registre com finques indivisibles.

j) En totes les edificacions situades en Clau 23 els materials i sistemes constructius utilitzats hauran complir les condicions generals d’integració en el paisatge d’acord amb el que indica el Títol VI de les Normes d’Ordenació Territorial del PDTAP (Pla Director Territorial de l’Alt Penedès) i a la Guia d’Integració paisatgística de les Construccions agràries.

k) Són d’aplicació els mateixos paràmetres reguladors per a elements i instal.lacions prefabricats i mòbils.

2. Construccions agràries:

Amb caràcter limitat a edificacions per a guardar les eines de treball al camp (exclouent els habitatges i instal.lacions de transformació relacionades amb l’agricultura) es permet la construcció d’edificacions vinculades a una explotació agrícola, amb els requisits següents:
a) Llicència municipal prèvia.

b) Finca mínima de 2.500 m2.

c) L'alçada màxima serà de 3'5 m.

d) L'ocupació màxima serà de 1%.

e) El sostre edificat màxim serà de 30 m2.

f) Distàncies mínimes a partions i a camins 20 m.

3. Instal·lacions ramaderes:

Amb ús exclusivament ramader es permet la construcció d'edificacions amb els requisits següents:

a) Llicència municipal prèvia.

b) Finca mínima de 15.000 m2 (1,5 ha).

c) Sostre màxim:

   per a finques d'entre 1,5 ha i 2 ha sostre màxim de 2.000 m2
   per a finques superiors a 2 ha sostre màxim de 4.000 m2

Supeditat a que s’aporti conjuntament amb el projecte tècnic una justificació de les necessitats funcionals de cada explotació en concret.

Per aquelles explotacions agropecuàries en funcionament i legalment implantades abans de l’aprobació d’aquest Pla, i només per als casos d’adaptació a nous requeriments normatius per a l’activitat es podrien superar aquests paràmetres fins a un 20%.

d) L'alçada màxima de les edificacions serà de 5 m a carener i la llargada màxima serà de 75 m, si bé en cada cas es poden admetre lleugeres variacions justificades per necessitats funcionals de cada explotació.

e) Distàncies mínimes:

   - a partions 20 m.
   - a camins i a habitatges existents 100 m.
   - a 500 m del límit del sòl urbà en el seu punt més proper.

A totes les implantacions se’ls obligarà que a compleixin estrictament amb les diferents normatives sectorials de legislació agropecuària, de dejeccions ramaderes i de carreteres.
Article 246. Subzona Pedrera de Cals de Pacs (Clau 23*):

L’activitat extractiva “SAN PABLO” expedient nº. 83/266 està situada en sòl qualificat com a lliure permanent. El seu límit zonal específic, dins aquests tipus de sòl ve definit per l’àrea d’afecció de l’activitat extractiva segons consta en la resolució minera d’aprovació.

Tanmateix, per les actuals instal.lacions i pedrera es manté íntegrament la prescripció assenyalada de lletra D-3 fixada per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en l’acord de 2-III-83.

Tanmateix es donarà compliment a les següents:

Condicions de funcionament:

1. L’activitat es troba classificada dins del grup A d’acord amb el catàleg d’activitats potencialment contaminants de l’atmosfera (CAPCA), per tant segons la legislació vigent queda sotmesa a inspeccions periòdiques d’emissions per una Entitat d’Inspecció i Control (EIC) col.laboradora de l’Administració amb una freqüència màxima de dos anys.

2. La instal.lació disposarà de focus emissors amb una alçada adequada per a assegurar una òptima dispersió dels gasos i amb orificis per a la presa de mostres que s’adequin a l’estipulat a l’Annex III de l’Ordre de 18 d’octubre de 1976 sobre prevenció i correcció de la contaminació atmosfèrica.

3. L’empresa ha de disposar de llibres de registre, segellats per la Delegació Territorial de Medi Ambient de Barcelona en els que s’anotaran els resultats dels controls de les emissions realitzades per una EIC, els autocontrols i també totes les possibles incidències.

4. En el supòsit d’utilitzar com a combustible el carbó i per tal de garantir que els nivells de SO2 siguin inferiors al nivell màxim d’emissió establert per la legislació vigent, l’empresa haurà d’assegurar en tot moment que el carbó tingui un tan per cent de sofre tal que garanteixi que el nivell d’emissió de SO2 estigui dins el límit legalment vigent, si no fos així, haurà d’utilitzar un altre combustible que assegurés aquest fet. Si es donessin aquestes condicions l’empresa hauria d’escollir entre utilitzar fuel 1 ó fuel BIA.

5. En funció dels resultats es podrà imposar la implantació de mesures correctores adicionals.

Article 247. Nuclis Agraris (Clau 24).

Els nuclis agraris corresponen als agregats rurals que es recollien en les antigues Normes Subsidiàries.

L’especial forma de poblatment del terme municipal, característica d’aquest sector de l’Alt Penedès, obliga a considerar com casos específics a aquells barris de Pacs que per l’escàs nombre d’edificis i vivendes que tenen no poden ésser qualificats com nuclis de població i en conseqüència com nuclis urbans, i dels quals processos de formació "tradicional" no han seguit ni segueixen ordenacions preestablertes que puguin incorporar-se a un procès de sòl urbanitzable, i que, en
conseqüència, han d'ésser qualificats en el no urbanitzable, però sense desatendre per això la natural dinàmica de poblament rural que els ha donat origen. Son els que anomenem "agregats rurals" caracteritzats per una reunió d'edificis complementaris vivendes agrícoles, bodegues, magatzems, etc., als que darrerament s'han afegit les granges de la qual dependència amb el sòl agrícola i la seva integració al paisatge son manifestes.

247.1. Usos permesos:

a) Habitatge unifamiliar.
b) Agrícola i forestal, incloses instal.lacions, magatzems o indústries agropecuàries.
c) Bar, restaurant i similars.
d) Ús Industrial vitivinícola.
e) Ús d'allotjament rural, segons els requeriments de l'article 47 del TRLUC.

247.2. Condicions d'ordenació i edificació:

Les iniciatives que es produeixin en aquest tipus de sòl hauràn d'observar, a més de les condicions que els siguin aplicables per raons de procediment o de caràcter general, les prescripcions següents:

a) Distància màxima a la que es poden situar les noves edificacions amb respecte a les edificacions avui existents, per que puguin considerar-se incloses en aquesta normativa específica, 30 m. (trenta metres).

Les edificacions avui existents es consideren que són les assenyalades en els plànols d'ordenació a escala 1/5.000. La distància màxima s'amidarà entre els punts més propers dels edificis que es projecta i existent.

Quan per aplicació d'aquesta normativa s'arriba al número de 10 habitatges o es produeixi un increment superior al 50% del nombre d'habitatges actualment existent en qualsevol dels anomenats "nuclis agraris", no es podrà concedir més llicències d'edificació per aquest procediment en el nucli que hi arribi i serà precís modificar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incloent aquest nucli en la Delimitació del Sòl Urbà.

El nombre d'habitatges que constitueixen cada nucli en el moment d'aprovació definitiva de les Normes i que servirà de base per determinar la possibilitat de formació de nuclis de població es per a cadascún dels agregats considerats, la següent:

* Barri Salinar 4 habitatges.
* Barri de la Serra 9 habitatges
b) Amb la sol·licitud de llicència d'edificació s'acompanyarà un plànol, escala mínima 1/2.000, en el que en planta es representi:

- Disposició i tipologia dels edificis existents.
- Disposició de la nova edificació amb respecte als edificis i camins existents.
- Característiques d’ordenació i edificació que es proposen per al nou edifici, que obligatòriament hauràn de seguir les preexistències tan en disposició i tipologia, com en acabats.
- Usos del nou edifici.
- Indicació dels criteris d'integracció del nou edifici dins del conjunt existent.

c) El sostre edificat màxim serà de 1.200 m2., qualsevol que sigui la finca. En el supòsit d'habitatge, el sostre edificat màxim serà de 300 m2. Excepcionalment s'autoritzaràn més d'una vivenda unifamiliar en una mateixa finca sempre que no s'esgoti el sostre edificat màxim de 1.200 m2., conjuntament amb la resta d'edificacions no destinades a habitatge, i es garanteixi l'indivisibilitat de la finca mitjançant l'oportuna inscripció registral.

Excepcionalment, en el cas de les explotacions agropecuàries es permetrà un sostre màxim de 1.200 m2 en finques inferiors a 1,5 ha, un sostre màxim de 2.000 m2 per a finques d’entre 1,5 ha i 2 ha i un sostre màxim de 4.000 m2 per a finques superiors a 2 ha, supeditat a que es justifiiqui la necessitat funcional de cada explotació en concret.

Tanmateix per a la tramitació de noves granges caldrà tenir en compte l’establert a l’article 49 apartats 2 i 3 del TRLUC, per als casos que superin els llindars establerts a l’article 68.8.d del Reglament.

Les granges que es vulguin instal·lar a la zona s'ajustaràn a la normativa específica vigent per raó de l'explotació a realitzar, i s'hauràn de situar almenys a 500 m. del límit del sòl urbà en el seu punt més proper, a partions 20 m de partions i a 100m de camins habitatges existents 100 m. Per aquelles explotacions agropecuàries en funcionament i legalment implantades des d’abans de l’aprovació definitiva de les antigues normes de data 26 de maig de 1999, es permetrà l’ampliació necessària per a l’adaptació de les instal·lacions i construccions de d’explotacions a nous requerimentos normatius en matèria de benestar animal aplicables a l’activitat.

d) El terreny no ocupat per l'edificació haurà de condicionar-se amb arbres i segons les característiques de l'ambient rural, prohibint-se la seva pavimentació. En les instal·lacions on calgui podrà autoritzar-se una àrea de maniobra i aparcament, la superfície de la qual no superi una vuitena de la dimensió de la finca.

e) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m. Només es permeten edificacions en planta baixa i planta pis. L'alçada màxima només es pot sobrepassar per instal·lacions tècniques, com ara dipòsits, xemeneies, etc., és l’element horitzontal en planta menor del 10% de la construcció a edificar.
f) Només podrà autoritzar-se les construccions que preveguin el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

g) Les construccions i edificacions amb façana a camins hauràn de preveure un pas mínim per aquests de 12 m., d'amplada mínima i no podràn situar-se a menys de 6 m., de l'eix dels mateixos.

h) En totes les edificacions situades en Clau 24 els materials i sistemes constructius utilitzats hauran complir les condicions generals d'integració en el paisatge d'acord amb el que indica el Títol VI de les Normes d'Ordenació Territorial del PDTAP (Pla Director Territorial de l’Alt Penedès) i a la Guia d'Integració paisatgística de les Construccions agràries.

i) Són d’aplicació els mateixos paràmetres reguladors per a elements i instal.llacions prefabricats i mòbils.
CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS.

Article 248. Definició:

És objectiu prioritari del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal l’adopció de polítiques urbanístiques sensibles a actituds de respecte a l’entorn i de posada en valor dels recursos naturals. Per això s’han de resoldre amb eficiència els reptes que es plantegen en la utilització i preservació del territori.

En aquest sentit el planejament en els seus diferents documents, estableix mesures que tenen per objecte:

- conservar els espais naturals i la biodiversitat.
- racionalitzar la utilització de recursos naturals i la seva posterior reutilització.
- aconseguir als nivells d’estalvi energètic, disminuir l’efecte hivernacle i lluitar contra el canvi climàtic.
- evitar la contaminació per productes tòxics.
- reconduir la producció de residus.

Moltes vegades aquestes mesures no depenen d’una determinada classe de sòl, atès que es tot el medi, i no tan sols unes àrees o elements concrets, les que precisen de mesures de protecció que permetin un creixement sostenible.

Tanmateix, el planejament estableix mesures concretes per determinats elements i sistemes del territori conduents a la protecció específica dels mateixos.

Article 249. Tipus de protecció:

249.1. Protecció de terrenys:

El present Pla delimita terrenys sotmesos a proteccions específiques i estableix la normativa cautelar necessària per assolir els objectius de la protecció.

Per raó de l’objecte de la protecció, cal establir tres tipus de protecció sobre terrenys:

- Terrenys que posseeixen valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals i els que tenen perill de riscos naturals.
- Terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- Terrenys que posseeixen valor agrícola, forestal o ramader, o riqueses naturals.

Per raó dels nivells de protecció en cada supòsit, es poden considerar diferents entorns.
Per raó de la seva ubicació, les proteccions sobre terrenys es poden considerar incorporades als diferents tipus de sòl: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Les proteccions que aquest Pla incorporen en el sòl no urbanitzable tenen la consideració que resulta de l’article núm. 9 de la Llei 6/98 sobre règim del sòl i valoracions.

En els diferents àmbits, sectors, polígons i unitats d’actuació en els quals s’incorporen alguna d’aquestes proteccions, serà obligatori respectar els criteris específics de protecció establerts per a cadascuna d’elles a l’hora de desenvolupar els diferents instruments de planejament, execució i gestió.

249.2. Altres mesures:

Altres vegades, els objectius de les determinacions de la protecció es concretten amb limitacions i/o prohibicions sobre l’ordenació de l’edificació i els usos o activitats o amb l’obligatorietat de la utilització de determinats sistemes.

A l’hora aquesta normativa regula els diferents graus de protecció i estableix els usos i intensitats permesos a cada zona amb criteris de compatibilitat amb els béns que es volen protegir.

Tanmateix, en diferents apartats de la normativa s’estableixen mesures d’ordenació de l’edificació i dels usos conduents a aconseguir una construcció sostenible.

Finalment, d’acord amb la filosofia de la Llei 6/98, s’ha de procurar, de conformitat amb el seu art. 22.3, que el nou planejament urbanístic contempli les compensacions necessàries per evitar la disminució dels terrenys forestals existents.
CAPÍTOL II. TERRENYS QUE POSSEEIXEN VALORS PAISATGÍSTICS, HISTÒRICS, ARQUEOLÒGICS, 
CIENTÍFICS, AMBIENTALS O CULTURALS I ELS QUE TENEN PERILL DE RISCS NATURALS.

Article 250. Definició:

250.1. En aquest grup s’inclouen les proteccions especials sobre els següents terrenys:

* Àrees muntanyoses no ocupades per l’urbanització com:
  – Turó de Sant Pau (anomenat també de Sant Jordi) – Espai d’Interès Geològic.
  – Bosc de Can Lleó.
  – Bosquet del Lleó.

* Àrees de ribera com:
  – Riu Foix.
  – Riera de Pacs (formada per la riera de Vilobí, la riera de Manyans, el torrent de Pacs i la 
    riera de Llitrà) – Zona d’interès connector (ZIC).

250.2. També s’inclouen en aquest grup les proteccions especials sobre els següents elements i el 
seu entorn:

* Edificis, elements o sectors d’interès històric, artístic, ambiental o natural.

* Restes Arqueològiques.

Art. 251. Protecció de terrenys:

Els terrenys inclosos en la relació de l’apartat 1 de l’article anterior resten inclosos en un règim 
especial de protecció i conservació que té per objecte preservar els seus valors paisatgístics, 
històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals i els que tenen perill de riscs naturals.

Per assolir aquests objectius es redactaràn i aprovaràn Plans Especials de Protecció i Conservació 
que estabilitran les mesures necessàries pel compliment dels objectius i per la gestió integrada dels 
ecosistemes i demés espais o elements a protegir. Aquests Plans Especials Urbanístics abastaràn 
els àmbits necessaris per a les seves finalitats, en particular abastaràn com a mínim els àmbits 
protegits inclosos en diferents zones de sòl no urbanitzable, sens perjudici d’abastar tanmateix 
aquelles àrees incloses en altres tipus de sòls que precisen especial protecció, i delimitaràn els 
àmbits tenint en compte els sistemes naturals associats.

Mentre no es redactin i aprovin els Plans Especials, els diferents sòls inclosos en zones de 
protecció pel present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, restaran sotmesos al règim cautelar 
que per a cada zona s’estableix.
Els Plans Especials hauràn de precisar i concretar l'objecte de la protecció augmentant, si s’escau, els nivells de protecció però no podràn disminuir aquesta per sota dels determinats pel Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

En particular s’hauràn de redactar Plans Especials per als següents elements i terrenys que s’indiquen a continuació amb els objectius que s’expliciten:

**251.1. Recursos forestals i àrees muntanyoses:**

- Conservar l’ecosistema dels diferents boscos i àrees muntanyoses del terme.
- Preveure la gestió integrada de l’ecosistema tenint en compte:
  
  * aspectes paisatgístics (reconstrucció de marges, talussos, ajardinar zones urbanes...)
  * aprofitament i usos (camins, horts, pous...)
  * evitar els abocaments incontrolats de tot tipus.
  * mesures de protecció contra incendis, control d’accés, etc.
- Regular la tala de vegetació autòctona i potenciar les actuacions de restauració de vegetació autòctona i dels sistemes naturals associats.

**251.2. Rieres i recursos hídrics:**

- Conservar l’ecosistema de les rieres i barrancs del terme, l’alt valor estructural i ecològic del qual en el municipi fa necessari que es garanteixi estrictament la seva protecció.
- Preveure la gestió integrada d’aquests ecosistemes tenint en compte:
  
  * aspectes paisatgístics (reconstrucció de marges, talussos, ajardinar zones urbanes...).  
  * aprofitament i usos (camins, horts, pous...).  
  * evitar els abocaments incontrolats de tot tipus. (abocaments de runes i altres residus sòlids i líquits)  
  * mesures de conservació (regulació de l’extracció de graves)  
  * la recàrrega hídrica del sistema.  
  * control integrat de la contaminació: guardería.
- Limitar l’ocupació dels marges per impedir l’alteració del comportament de les rieres.
- Regular la tala de vegetació de ribera i potenciar les actuacions de restauració de vegetació de ribera autòctona i dels sistemes naturals associats als cursos d’aigua.
- Caldrà mantenir les possibles postres de vegetació de ribera, fomentant la seva preservació i recuperació, dels cursos fluvials que travessen el municipi.
- Evitar l’ocupació de les zones inundables.
– Protecció dels sondeigs i dels aqüífers, i regulació de les concessions d’aigües superficials i subterrànies.

– Aquesta protecció específica, com a sistema general, ha de permetre la regulació detallada dels usos i actuacions que es realitzin en les zones de domini públic hidràulic, servitud i de policia, d’acord amb els criteris que estableix el vigent Texto Refundido de la Ley de Aguas aprovat per R.D. Legislatiu 1/2001 i el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. 849/1986, de 11 de abril.

– El Pla Especial Urbanístic també haurà de definir actuacions destinades a garantir l’espai suficient de domini públic hidràulic, així com la neteja dels residus existents en el marge de la riera.

**Article 252. Elements, edificis o sectors d’interès històric, artístic ambiental o natural a catalogar (Clau BC).**

El planejament que es revisa incorpora una relació d’elements, edificis o sectors d’interès històric, artístic, ambiental o natural, per la seva catalogació.

La legislació vigent sobre el patrimoni cultural català és la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

En els plànols d’ordenació a E: 1/1.000 i 1/5.000, s’assenyalen amb una Clau (BC) els esmentats elements, edificis, etc.

Per determinar l’inclusió en el Catàleg dels diferents edificis, elements i sectors s’utilitzaràn criteris d’anàlisi que tindran en compte els antecedents històrics, artístics, ambientals i naturals que es coneguin. En particular es tindran en compte els valors que es puguin deduir de la notícia històrica, de l’època, del moviment artístic del moment i de l’estil, de l’autor, del sistema constructiu i dels materials, del seu paper en el desenvolupament cultural i social de Pacs del Penedès, etc; referint tots aquests aspectes tant a l’edifici principal, com als seus elements, entorn, jardins, vegetació, etc.

**252.1. Nivells de protecció:**

S’inclouen els nivells de protecció amb el següent redactat:

- **BCIN (Béns Culturals d’Interès Nacional):** S’inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de béns culturals d’interès nacional d’acord amb la Llei 9/93 del patrimoni cultural català de 30 de setembre. S’hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.

- **BCIL (Béns Culturals d’Interès Local):** S’inclouen en aquest nivell els béns immobles que quan va entrar en vigor la Llei 9/1993 eren inclosos en catàlegs de patrimoni cultural
incorporats en plans d’urbanisme (Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 23.01.1985).

- **BPU (Béns protegits urbanísticament):** S’inclouen en aquest nivell els elements de nova incorporació protegits directament per les disposicions del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, així com els jaciments arqueològics coneguts.

- **Patrimoni arqueològic.**

Els edificis, elements i sectors que es relacionen a continuació es consideren inclosos en el precatàleg i s’estableixen les mesures cautelars suficients per tal de que mentre no s’incliguin en el Catàleg mitjançant l’aprovació d’un o varis Plans Especials, quedi garantida la seva integritat.

### 252.2 Béns catalogats:

#### a) Elements declarats com a BCIN (Béns Culturals d’Interès Nacional):

Consultat l’Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, en el terme municipal de Pacs del Penedès no hi consten béns culturals d’interès nacional (BCIN).

#### b) Elements catalogats com a BCIL (Béns Culturals d’Interès Local):

1. **Nucli antic de Pacs (amb Pla Especial aprovat)** - Veure Annex 3
2. Plaça Major. Època medieval.
3. **Cal Batlle.**
   Plaça Major. Orígens medievals.
4. **Església Parroquial de Sant Genís. (BC i CR)**
   Barri de La Rectoria. (segle XVII)
5. **El Maset ó Casa Torres (1.865).**
   Ctra. BP-2121, a 400 m. del p.k. 2,85.
6. **Cal Llivi . (BC i CR)**
   (Barri de La Rectoria - 1.894)
7. **Cal Báltà. (BC i CR)**
   (a 200 m. del p.k. 4,8 de la carretera BP-2121)
8. **Torre de l’aigua de la Bleda. (BC i CR)**
   (a 1 km. del p.k. 2,3 de la carretera BP-2121)
9. **La Novella. (BC i CR)**
   (Barri de La Serra, a 1 km. del p.k. 3,5 de la Ctra BP-2121)
10. **Casa de la Vila.**
    (a 500 m. de la carretera BV-2162)
11. **Masia de Cal Ros. (BC i CR)**
    (a 50 m. del p.k. 3,1 de la carretera BP-2121)
12. **Masía de Cal Puató. (BC i CR)**
13. **Mas d’en Boixos. (BC i CR)**
    (a 2,1 km. del p.k. 2,85 de la carretera BP-2121)
14. Masia de Cal Patró. (BC i CR)
   (a 300 m. del p.k. 3,2 de la carretera BP-2121)
15. Masía de Cal Canyes
    (p.k. 3,2 de la carretera BP-2121)
16. Masía de La Torreta. (BC i CR)
    (a 50 m. del p.k. 3,3 de la carretera BP-2121)
17. Cal Juanito. (BC i CR)
18. Cal Ponet. (BC i CR)
19. Ca l’Amic. (BC i CR)
20. Cal Coques (Cal Folch). (BC i CR)
21. Cal Gonzalez. (BC i CR)
22. Cal Cargol. (BC i CR)

c) Elements protegits com a B.P.U (Bé amb Protecció Urbanística):

2. Portal d’arcada de mig punt de la Cal Nan a la Plaça Major (segle XVI).
3. Les Planes. (BC i CR)
4. Cal Gras (casa principal) (BC i CR en Sòl Urbà)
5. Cal Duran. (BC i CR en Sòl Urbà)
6. Cal Lacos (Geriatric) o Habitatges Cros. (BC i CR en Sòl Urbà)
7. Cal Muntaner. (BC i CR en Sòl Urbà)
8. Cal Busquets o Cal Bossavell. (BC i CR)
9. El Garbí. (BC i CR)
10. Cal Xeira. (BC i CR)
11. Cal Perill. (BC i CR en Sòl Urbà)
12. Sínia 1
13. Sínia 2
14. Sínia 3
15. Sínia 4
16. Sínia 5
17. Sínia 6
18. Sínia 7
19. Sínia 8

d) Pel que fa als jaciments arqueològics i consultada la base de dades Arqueodada, en l’Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya s’hi troben inclosa la relació de jaciments arqueològics coneguts, la localització dels quals i una breu referència a la seva tipologia, s’adjunta en l’annex núm. 2 a aquesta normativa, és la següent:

1. Camí Vinya Finlàndia-La Bleda/Mas d’en Boixos-2 (tomba mediaval i restes romanes).
2. Camp del Salinar (sepultura romana monumental).
3. Cal Cuc/Mas d’en Benet (vil·la romana amb mosaics i columnes).
4. Mas d’en Boixos-1 (jaciment d’època prehistòrica (neolític i bronze) i del ferro).
5. Rectoria de Pacs (vil·la romana amb mosaics).
8. Cua de Lluert (jaciment prehistòric edat de bronze).
10. La Muntanya (jaciment prehistòric edat de bronze).
11. La Xarmada (jaciment d’època ibèrica).
12. Lloc d’unió entre Sant Pau i Sant Jordí (jaciment d’època prehistòrica neolític i ibèrica).
13. Pedrera de Sant Jordí (jaciment prehistòric neolític i bronze).
14. Sant Pau Superior (jaciment prehistòric i neolític).
15. Taller de Mas d’en Benet (jaciment prehistòric).
16. Vinyes a l’est de cal Joan de la Torre (jaciment ibèric).
17. Sant Jaume (no assenyalat en el plànol)
18. Coveta de Sant Pau. (no assenyalat en el plànol)
19. Sant Pau i Sant Jaume. (no assenyalat en el plànol)
20. Sant Pau Inferior. (no assenyalat en el plànol)

Tots aquests elements constitueixen, a més a més, la relació inicial indicativa per a l’elaboració del Pla Especial del Catàleg.

**Article 253. Condicions generals aplicables**

En els elements i edificis indicats i en els que en desenvolupament del Catàleg s’incloguin de nou, es tindràn en compte com a mínim les següents condicions:

**253.1. Condicions d’ordenació i edificació:**

1. No es permet la seva substitució o alteració estructurals, admetent només obres de manteniment estructural, de millora dels serveis o no relacionades amb els seus elements bàsics.

2. Els interessats en realitzar obres en els edificis inclosos en el precatàleg podràn exercir el dret de consulta previ a la sol·licitud de llicència. L’Ajuntament, un cop exercit aquest dret o en el moment de la sol·licitud de la llicència, haurà de confegir un estudi o pla en el termini màxim de 3 mesos, en el qual s’assenyalarà indubitativament quins son els elements a protegir i la categoria de protecció (manteniment, respecte, substitució i demolició). Durant aquest termini de 3 mesos l’expedient de sol·licitud de llicència restarà en suspens, no comptabilitzant-se el període als efectes de silenci administratiu.

3. No s’admet cap segregació de la parcel·la adscrita a l’edifici.

4. No es podràn realitzar soterranis.

5. Caldrà mantenir i cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació. Especial cura s’haurà de prendre en la protecció de l’arbrat i de l’espai obert.

6. S’estableixen com a condicions d’edificació les actualment existents. No es permetrà incrementar el volum fins que no es redacti el Pla Especial del Catàleg i s’estudiï específicament la possibilitat o no d’ampliació de cada element. El Pla Especial haurà de garantir en qualsevol cas
que no s’afectaran els elements fonamentals de l’element i que es rehabilitarà la totalitat de l’edifici.

7. Les obres de millora hauràn de respectar els elements a conservar assenyalats al Pla Especial del Nucli Vell, segons Annex 3, a la fitxa de cada element de l’Annex 1 (quans l’element hi aparegui) i Annex 2 i les que estableix el Catàleg quan es redacti.

6. Caldrà establir i mantenir un entorn de protecció d’un radi de 10 m, tanmateix en el Pla Especial s’estudiarà cada cas.

253.2. Actuacions condicionades:

Resten condicionats per la protecció del Patrimoni aquells actes que per llur execució estan sotmesos a la prèvia sol·licitud de llicència.

Qualsevol actuació no reglamentada en el present Text Normatiu o els dubtes que puguin sorgir en la seva interpretació, serán resolts per la Comissió Territorial respectiva, de forma restrictiva considerant com a criteri preferent la conservació del conjunt, o el seu entorn en llur situació i condicions actuals, d’acord amb els arguments posats a la memòria justificativa. Es regirà per la vigent Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

Els béns immobles inclosos en catàlegs del patrimoni cultural incorporats en plans urbanistics anteriors a l’entrada en vigor de la Llei 9/93, passen a tenir, llevat que siguin béns culturals d’interès nacional, la consideració de béns culturals d’interès local. D’acord amb allò que estableix la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

253.3. Documentació per la tramitació de la llicència:

Quan les obres projectades afectin el Patrimoni Artístic i Cultural i els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monumentals, inclosos al catàleg, s’acompanyaràn els documents que corresponguin segons el tipus d’obres a realitzar, i com a mínim s’aportarà:

a) Plànol de situació i emplaçament
b) Memòria de les obres
c) Fotografies en color de l’estat actual
d) Aixecament de plantes i façanes, de l’estat actual, quan les obres afectin generalment.

253.4. Tramitació:

Tots els actes definits en les actuacions condicionades que es pretenguin realitzar a les àrees protegides de conjunts, edificis i elements amb interés històrico-artístics, han d’ésser sotmesos, prèviament a la concessió de la llicència municipal i al dictamen vinculant (o a l’aprovació) de la Direcció Tècnica del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
Totes les actuacions que hagin d'ésser sotmeses a l'aprovació de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, hauràn d'ajustar-se a les seves normes de funcionament i tramitació.

Només s'exceptúen en aquestes regles aquells edificis, o aquells tipus d'obres que s'especifiquen en els documents del Pla o Plans Especials que es redactin. En aquests casos, l'Ajuntament comunicarà a la Direcció General del Patrimoni Cultural, periòdicament, totes les llicències d'obres concedides en l'àmbit, i casos afectats, per tal de garantir el seguiment de les obres i vetllar pels objectius de conservació perseguits per aquest expedient.

253.5. Sol·licitud de llicències:

Pel que fa a la sol·licitud de llicències en relació a la regulació de les obres en edificis o elements inclosos en el catàleg de béns a protegir, l’òrgan competent per autoritzar les obres en els béns protegits és el següent:

a) Béns culturals d’interès nacional (BCIN): Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona (CTPC de Bcn), del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.

b) Béns culturals d’interès local (BCIL): Ajuntament de Pacs del Penedès.

Correspon a la CTPC de Bcn, emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d’interès local d’acord amb l’article 17.4 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

La CTPC de Bcn pot emetre els informes i atendre les consultes que l’Ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l’art. 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

c) Béns de protecció urbanística (BI): Ajuntament de Pacs del Penedès.


Les intervencions sobre qualsevol d’aquests béns, entorns o conjunts requeriran l’informe preceptiu establert a l’art. 34 de la llei 9/93, i el seu caràcter serà vinculant.

Els béns culturals d’interès nacional i els béns catalogats no podran ser destruïts (art. 25.2 Llei 9/93 del patrimoni cultural català).
253.6. Grau de protecció dels nous elements inclosos al catàleg del patrimoni cultural de Catalunya:

Per tal que els edificis o elements continguts al catàleg que no ho hagin estat amb anterioritat quedin inclosos a la categoria de Béns Culturals d’interès local (BCIL) i disposin realment del grau de protecció establerta per la Llei 9/93 del patrimoni cultural català per aquests elements, és necessari seguir el tràmit establert a l'article 17 de l’esmentada Llei. En cas contrari, els edificis relacionats només disposaràn de protecció urbanística.

253.7. Definicions Tècniques:

a) El conjunt: És el nucli urbà que per la seva significació històrica, urbanística, arquitectònica, tipològica i ambiental, cal protegir especialment. Dins d'aquest concepte es contempla no només l'edificació com a tal, sino també la trama urbana i el mobiliari urbà fet exprés per ell, o contingut en ell que, per la seva importància, siguin mereixadors de la seva conservació. Ve determinat en els plànols corresponents, que complementen els de catàleg.

b) L'entorn de protecció: És l'àrea urbana que envolta el conjunt, li dóna suport i el projecta interrelacionant-se amb el paisatge circundant. Ve determinat en els plànols corresponents, que complementaran els de catàleg. S'establirà en 10 m mentre no s’elabori el Pla Especial del Catàleg.

c) Catàleg: És la classificació ordenada dels edificis i elements urbans de major valor històrico-arquitectònic que integren el conjunt.

d) Neteja: Consisteix en treure les restes de brutícia natural o artificial i la invasió vegetal que el llarg del temps degraden els edificis. En cap cas es permetrà la utilització de tècniques i materials que, per la seva composició, degradin o alterin la textura dels elements a netejar.

e) Conservació, consolidació: És tota iniciativa o actuació que contribueix a impedir la degradació de l’estat original de l’element arquitectònic i dels valors que en ell son objecte de protecció, així com la cura pròpia per a perpetuar-los. La conservació no podrà, en cap cas, modificar característiques actuals dels edificis.

f) Restauració: Són totes aquelles tasques que suposin la recuperació i valoració d'elements ocults, la correcció de deterioraments que produeixin una millor lectura i valoració de l’edifici en les seves vessants històriques, artístiques i/o arquitectòniques.

g) Reutilització: És l’acció consistent en adaptar els edificis o part d’ells a una altra funcionalitat en les condicions més idònes, encara que el seu ús no sigui l’original. Aquesta actuació no suposarà mai la destrucció dels elements ni dels valors arquitectònics, històrics, artístics, arqueològics o testimonials dels edificis.

h) Trama urbana: S’entén per trama urbana el conjunt d'espais públics o semi-públics que defineixen l'estructura urbana de la població, carrers, places, etc.
i) Edificació: S’entén per edificació el conjunt d’edificis, o espais privats tancats, que omplenen les illes deixades per la trama urbana.

j) Mobiliari urbà: S’entén per mobiliari urbà, el conjunt d’elements arquitectònics, tecnològics i vegetals situats en els espais de la trama urbana amb funció de servei públic o decoratius, tals com bancs, bústies, llums, cabines de telèfon, plantacions d’arbres, etc.

k) Instal·lacions urbanes: S’entén per instal·lacions urbanes el conjunt de conduccions tecnològiques dels serveis bàsics (aigua, gas, electricitat, telèfons, clavegueres, etc).

253.8 Condicions d’ús:

S’admeten els usos següents:

a) Usos propis del sistema d’equipament.

b) Residencial, tant per a habitatges unifamiliars com plurifamiliars.

c) Comercial. L’espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200 m²) metres quadrats.

d) Oficines en part. L’espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200 m²) metres quadrats.

e) Hoteler.

f) Bar restaurant i similars.

g) Allotjament rural.

Article 254. Protecció de Restes i Jaciments Arqueològics.

Es consideren integrades en aquests tipus de protecció totes les restes i jaciments arqueològics coneguts localitzats en el terme municipal de Pacs del Penedès, incloses en l’Inventari del Patrimoni Arqueològic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, així com i de forma específica les de la relació de l’article anterior, tots ells resten sotmeses al règim de protecció establert en els articles anteriors.

Prèviament a la concessió d’una llicència municipal per realitzar alguna actuació que impliqui moviments de terres o altres intervencions en el subsòl, caldrà prèviament disposar d’un informe favorable del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, informe que podrà exigir, com a condició prèvia a l’autorització de les obres, la realització d’una intervenció arqueològica preventiva, d’acord amb el que disposa la secció 3 (articles 14-18) del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
En el cas que la intervenció arqueològica preventiva realitzada comprovi l’existència de restes arqueològiques immobles afectades per les obres, el promotor de les obres haurà de presentar un projecte de tractament de les restes, d’acord amb el que disposa la secció 3 (articles 30 a 34) del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

**Article 255. Protecció de Sínies.**

Es consideren integrades en aquests tipus de protecció totes les sínies del municipi conegudes i localitzades en el terme municipal de Pacs del Penedès, incloses en el llistat de l’article 252.2. Totes elles i les que es puguin localitzar de nou, hauran d’incorporar-se en el Pla Especial del Catàleg i resten sotmeses al règim de protecció establert en els articles anteriors.

No es permet cap acció a l’entorn de les sínies que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d’aflorament.

A l’entorn d’aquests punts, s’estableix una protecció de 10 m 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 del medi.

**Article 256. Condicions generals d’estètica.**

Per tal de mantenir el caràcter tradicional del terme municipal i els seus eixamples més propers, es fixen condicions generals d’estètica per l’utilització d’alguns materials i solucions constructives.

Les edificacions, en la seva composició de façana, buits i plens, així com els materials de construcció en general, hauràn de mantenir el caràcter de la zona, no autoritzant-se materials que, per la seva qualitat, textura o color, desentonin del conjunt.

En les noves edificacions es compliràn els següents límits:
- Les plantes seràn rectangulars, simples o compostes per juxtaposició.
- Les façanes seràn de cares planes i verticals. Cap de les cares podrà tenir una longitud superior als 30 m. En el supòsit de superar-se aquesta longitud caldrà articular els volums com si fossin independents. Hauràn d’ésser acabades amb els materials típics de la població tals com pedra o arrebossats. Per a la utilització d’obra vista, la qual es desaconsella, s’haurà de presentar un estudi de façanes dels edificis de l’entorn i justificar que la solució projectada no desenton amb aquests.
- Les cobertes hauràn de respectar les tipologies tradicionals, no admetent-se les cobertes inclinades amb pendent superior al 35%. També es prohibeixen els faldons verticals i similars.
- Les baranes dels balcons, voladissos, etc., seràn calades de ferro.
- Les tanques de solars seràn d’obra, de les mateixes característiques que les façanes.
Els elements característics de l'edificació tradicional, barbacanes, columnes, pilastres, portalades, finestres de pedra, elements de fusteria, cantonades, tornaveus i altres, es mantindran i conservaran sense recobrir d’arrebossats, estucs, pintures o altres.

No s’autoritzaran materials que per la seva qualitat, textura o color, desentonin del conjunt.

No s’autoritza l’ús de la teula negra ni el de les plaques de fibrociment.

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

No s’admeten elements tècnics d’instal·lacions com: unitats exteriors de sistemes de climatització, sortides d’evacuació de fums, antenes, antenes parabòliques, etc., a les façanes.

Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina o rètol comercial així com banderoles, tanques publicitàries de tipus privat que sobresurtin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis.

La retolació comercial anirà incorporada d’ins de les obertures pròpies de l’edifici, amb materials de qualitat i seran de colors i materials harmònics amb els tradicionals del nucli.

**Article 257. Adaptació de les edificacions al Medi.**

Les construccions hauràn d’adaptar-se, bàsicament, a l’ambient on estiguin situades, i a tal efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d’un grup d’edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d’harmonitzar amb aquest, o quan, sense existir conjunt d’edificis, n’hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters indicats.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històrico-artístiques, típiques o tradicionals o en les immediacions de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tanques, o la instal·lació d’altres elements limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l’harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.

c) Especial cura s’haurà de tenir amb elements com antenes de TV, radiodifusió, telefonia, torres de refrigeració, fumeres, plaques solars, unitats exteriors de sistemes de climatització, etc..., optant-se sempre per solucions col·lectives el disseny de les quals s’haurà d’integrar en el conjunt dels edificis i urbanitzacions, etc. Les noves urbanitzacions hauràn de preveure un sistema unitari d’antenes restant prohibit l’ús individual i indiscriminat de pantalles parabòliques.
**Article 258. Explotació recursos hidrològics.**

Per tal d’aconseguir que l’explotació dels recursos hidrològics del municipi es dugui a terme adientment, es considera necessari establir les següents condicions que seràn d’aplicació en les perforacions de nous pous o millores dels existents que realitzin els particulars:

1) L’aigua que s’extregui, que haurà de comptar amb l’oportuna concessió de l’Administració, haurà d’ésser per ús exclusiu de l’interessat, estant totalment prohibida la seva venda a tercers.

2) S’haurà de respectar una distància entre perforacions de 100 m.

3) L’Ajuntament podrà clausurar l’extracció quan es comprovi fefaentment que s’incompleixen les anteriors prescripcions.

Resta prohibit en tot el terme municipal, la utilització d’adobs i/o insecticides els components dels quals puguin produir la contaminació per nitrats de l’aqüifer.

Els pous no legalitzats per l’Administració disposen d’un termini d’un any per fer-ho, en cas de no obtenir la legalització, hauràn de cessar en l’explotació.

L’Ajuntament podrà controlar les extraccions mitjançant aparells de mesura, els quals hauràn d’ésser instal.lats a càrrec dels titulars de les explotacions. L’Ajuntament podrà en qualsevol moment col.locar els aparells i tindre accès lliure sense cap tipus d’impediment per realitzar les lectures dels aparells.

**Article 259. Canalitzacions i línies de serveis.**

Les noves canalitzacions i línies de serveis de tot tipus (energía elèctrica : Alta, Baixa i Mitja Tensió, enllumenat, aigua, telèfon, etc...), que s’hagin d’instal·lar en el sòl urbà o en el sòl urbanitzable a partir de l’aprovació del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal, seràn soterrades.

En les zones més antigues del sòl urbà, si per raons tècniques justificades no es possible donar compliment a l’anterior, les instal.lacions es podràn passar adossades o encastades a les façanes de les edificacions existents, en la forma en que tècnica i estèticament sigui més oportuna.

A tals efectes els propietaris de les finques afectades venen obligats a permetre el pas i la instal.lació de les canalitzacions i línies necessàries sense dret a cap tipus d’indemnització, i a abonar les despeses corresponents a les obres necessaries per l’encastament dels serveis, escomeses, reposició d’aplacats, arrebossats, etc.

El mateix règim s’aplicarà amb fanals d’enllumenat, amb les senyals de trànsit, plaques i núms. d’identificació de carrers, etc., i demés elements assimilables.

Pel que fa a les clavegueres, es prohibeix amb caràcter general vessar-hi les aigües de pluja procedents de canaleres, cobertes, patis, etc.
CAPÍTOL III. TERRENYS SUBJECTES A LIMITACIONS O SERVITUDS PER A LA PROTECCIÓ DEL DOMINI PÚBLIC.

Article 260. Definició:

En aquest apartat s’inclouen totes els terrenys damunt dels quals resulta obligatori establir règims de protecció específica en funció del manteniment del domini públic.

Inclou un garbiug de terrenys tant de titularitat privada com pública i les limitacions o servituts que defineixen els diferents graus de protecció venen establertes per la legislació específica vigent aplicable a cada supòsit.

Article 261. Tipus de protecció:

En aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal es contemplen les següents:

– Protecció de les xarxes de carreteres.
– Protecció de les xarxes de transport en alta d’energècia (electricitat, gas, etc...)
– Protecció de les xarxes en alta d’altres serveis (col.lectors, dipòsits, centrals de telefonía, etc).
– Protecció dels cursos superficials d’aigua.

En els plànols d’ordenació s’ha procurat grafiar amb la Clau 22, el major nombre possible d’aquestes proteccions, si bé en alguns supòsits això no ha estat possible per raons de detall o manca d’informació gràfica o d’altres. La manca de representació gràfica, no obvía, però, el cumpliment de la legislació aplicable.

En alguns supòsits es superposen servituts com per exemple les de carreteres i rieres, en aquests casos s’aplica obviament la legislació més restrictiva.

Article 262. Limitacions i servituds en sòls de possible transformació:

Part dels terrenys sotmesos a limitacions i servituds per a la protecció del domini públic es troben inclosos pel planejament en polígons, unitats o sectors de gestió i/o planejament. També en aquests supòsits caldrà donar compliment, com resulta obvi, a la legislació protectora aplicable, amb les especificitats que corresponguin. Quan els terrenys inclosos en aquells àmbits siguin ja de titularitat pública obtinguda aquesta per raó de les limitacions o servituds vigents o anteriors, no podràn donar dret a aprofitament urbanístic a favor de l’administració, organisme o entitat titular o gestora, i es destinaràn obligatoriament a espais lliures o a vialitat.

Les zones de protecció per servitud situades paral·lelament al costat de les rieres s’ordenaràn pels instruments de desenvolupament derivat, de manera que permetin la funció de pas i circulació de la fauna autòctona sense obstacles i/o amb els passos adients. Aquest aspecte haurà d’ésser justificat en els projectes corresponents mitjançant els estudis complementaris adients. L’Ajuntament podrà imposar les condicions de disseny necessàries per garantir la continuïtat de la circulació i pas al llarg de les vies i rieres.
CAPÍTOL IV. TERRENS QUE POSSEEIXEN VALOR AGRÍCOLA, FORESTAL O RAMADER, O RIQUESA NATURAL.

Article 263. Definició:

En aquest apartat s’inclouen tots els terrenys que cal protegir per raons dels seus valors agrícoles, forestals o ramaders o riquesa natural.

Per l’especificitat dels valors a protegir i de conformitat amb la Llei 6/1998, aquests terrenys es classifiquen com sòl no urbanitzable i constitueixen les claus 20 (protecció agrícola), 21 (protecció paisatgística i forestal), 22 (protecció per sistemes de transport) i 22a (protecció per sistema hidrològic).

Article 264. Tipus de protecció:

Sobre aquests terrenys s’apliquen les proteccions i limitacions que estableixen la legislació específica aplicable a cada supòsit. En particular s’aplica:

* Decret 169/1983, de 12 d’abril sobre Unitats Mínimes de conreu.

* Decret 35/1990, de 23 de gener pel qual es fixa la Unitat Mínima Forestal.

* Decret distàncies mínimes de granges a nuclis.

En el capítol destinat al sòl no urbanitzable es regulen els usos i intensitats admissibles i prohibits en cadascuna de les zones protegides.
CAPÍTOL V. ALTRES TERRENYS QUE ES CONSIDEREN INADEQUATS PER A UN DESENVOLUPAMENT URBÀ.

**Article 265. Definició:**

S'inclouen en aquest apartat aquells terrenys que per diferents raons, el planejament general els considera inadequats per a un desenvolupament urbà i constitueixen la zona Clau 23 (Lliure permanent).

**Article 266. Tipus de protecció:**

Sobre aquests terrenys s’aplica la limitació de no poder ésser transformats durant la vigència del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

En el capítol destinat al sòl no urbanitzable es regulen els usos i intensitats admissibles i prohibits en cadascuna de les zones protegides.
Article 267. Edificacions sense llicència.

Les edificacions que no disposin de la llicència municipal d'obres o d'activitats en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, deuràn ésser legalitzades d'acord amb les determinacions del mateix.

Article 268. Indústries existents:

Totes les indústries existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Text Refós de les antigues NNSS (data 18 de maig de 2005) , que estan situades en sòl no urbanitzable, podràn continuar emplaçades en el seu lloc actual i se’ls permetrà ampliar fins un 50 per 100 del sostre existent en la mateixa data, sempre que s'ajustin a les condicions establertes per a la Clau 12 les que siguin d'ús industrial; a les particularitats que s’estableixen en la present normativa per a les indústries i/o explotacions agrícoles, vitivinícoles, ramaderes i derivats, etc i a les particularitats previstes per a Cales de Pachs (Clau 23*).

En qualsevol cas caldrà justificar la preexistència i les superfícies en l’esmentada data i seguir el tràmit del TRLUC i obtenir autorització prèvia de la Comissió Territorial d’Urbanisme de Barcelona.

Article 269. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge:

En relació a la creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge i respecte a les cessions obligatòries del 10% i del 15% d’aprofitament urbanístic en sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà no consolidat com respecte a la resta de bens que l’integren, s’hauran de crear els instruments adients per la creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Al respecte cal recordar que el percentatge del 10% d’aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, no pot formar part del Cômput de les reserves per habitatge protegit.

Aquest aprofitament passarà a formar part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge en aplicació de l'article 163.2 de la Llei d’Urbanisme, segons el redactat del Decret Llei.
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera. Ordenança de Policia i Bon Govern.

Seràn vigents les actuals Ordenances Municipals de Policia i Bon Govern en tot allò que no es contradigui amb el present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

Segona:

1. Quan la discrepància entre les previsions d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i les construccions o instal·lacions aixecades a l’empar d’una llicència atorgada amb anterioritat a la seva aprovació inicial es limiti a una alçada màxima, nombre màxim de plantes, profunditat edificable, ocupació, edificabilitat, distàncies a llindars de la parcel·la i sempre que no estiguin subjectes a expropiació, cessió gratuita o enderrocament i per raó del planejament en les condicions previstes a l'article 93 del Decret Legislatiu 1/90, es consideren amb volum disconforme i s’aplicarà allò que disposa l’apartat 3 de l’esmentat article, admetent-se les obres de reforma, rehabilitació i consolidació i canvi d’ús.

2. Les edificacions i instal·lacions industrials comercials en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l’aprovació inicial d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal i que disposin de les oportunes llicències d’edificació i d’activitat definitiva, anotaran com indivisible en el Registre de la Propietat la parcel·la afecta a aquesta construcció o instal·lació, i mentre mantinguin la seva actual activitat es permetran obres de millora i reforma que no suposin augment de volum o ampliació de les seves instal·lacions, havent de quedar degudament justificat en la sol·licitud de llicència que les esmentades obres de reforma o millora son imprescindibles per la continuació de l’activitat actual.

Tercera:

Les parcel·les existents i registrades i/o cadastrades de sòl urbà i urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, que a l’aprovació del present Pla d’Ordenació Urbanística Municipal tinguin una superfície i/o una longitud de façana inferiors als mínims establerts per a cada zona o subzona, seràn igualment edificables sempre que es pugui donar compliment a la resta de paràmetres aplicables.
DISPOSICIONS FINALS

Primera:

Amb l’aprovació definitiva d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal queden derogades en el que resultin contradictoris les Normes Subsidiaries i els Plans Parcials aprovats amb anterioritat, per el que l’actuació urbanística haurà d’acomodar-se per complet a les determinacions d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal.

Segona:

Els propietaris dels sectors resultants dels Plans Parcials Urbanístics que s’aprovin a partir de la vigència d’aquest Pla d’Ordenació Urbanística Municipal hauràn d’integrar-se, en cas de que l’Ajuntament així ho disposi, en una Entitat de Conservació amb la finalitat d’assumir el manteniment de les obres d’urbanització, dotacions i instal·lacions, tot això d’acord amb el que es disposa a l’article 44.1.G) del TRLUC.

Pacs del Penedès, febrer de 2014.