



AJUNTAMENT DE VALL-LLOBREGA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

NORMES URBANÍSTIQUES

(aprovació inicial – novembre 2010)

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
CAPÍTOL I. Naturalesa i contingut del POUM.....	1
SECCIÓ 1ª. NATURALESA I ABAST DEL POUM.....	1
SECCIÓ 2ª. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM.....	3
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM.....	4
SECCIÓ 3ª. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT I DE PAISATGE.....	4
SECCIÓ 4ª. INSTRUMENTS DE POLITICA DEL SÒL I L'HABITATGE.....	6
SECCIÓ 5ª. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT.....	7
SECCIÓ 6ª. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....	8
SECCIÓ 7ª. L·LICÈNCIES MUNICIPALS.....	10
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	14
CAPÍTOL I. CONCEPTE I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC EL SÒL.....	14
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	18
SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS.....	18
SECCIÓ 2ª. SISTEMA VIARI. (Clau X).....	19
SECCIÓ 3ª. SISTEMA D'ESPAYS LLIURES (Clau V).....	21
SECCIÓ 4ª. SISTEMA HÍDRIC o HIDROGRÀFIC (Clau H).....	22
SECCIÓ 5ª. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....	24
SECCIÓ 6ª. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. (Clau T).....	25
SECCIÓ 7ª. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. (Clau D).....	26
SECCIÓ 8ª. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES. CLAU PS.....	28
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	28
SECCIÓ 1ª. Disposicions generals.....	28
SECCIÓ 2ª. ZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 1).....	30
SECCIÓ 3ª. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA (Clau 2).....	35
SECCIÓ 4ª. ZONA DE CASES AÏL·LADES (Clau 3).....	39
SECCIÓ 5ª. ZONA VOLUMETRIA ESPECÍFICA ANTERIOR PLANEJAMENT (Clau 4).....	43
SECCIÓ 6ª. ZONA INDUSTRIAL (Clau 5).....	44
SECCIÓ 7ª. ELS PLANS DE MILLORA URBANA.....	47
SECCIÓ 8ª. ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU).....	48
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	52
SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS.....	52
SECCIÓ 2ª. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	54
CAPÍTOL V. REGULACIÓ EL SÒL NO URBANITZABLE.....	61
SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS.....	61
SECCIÓ 2ª. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA EN SÒL NO URBANITZABLE.....	63
SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	65
SECCIÓ 4ª. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	73
SECCIÓ 5ª. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	80
SECCIÓ 6ª. ELS PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	82
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL.....	83

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS	84
CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ, DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	84
SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS: CLASSIFICACIÓ DELS PARÀMETRES	84
SECCIÓ 2ª. PARÀMETRES REFERITS A SECTORS I POLÍGONS.....	86
SECCIÓ 3ª. PARÀMETRES REFEREITS A LA PARCEL·LA	87
SECCIÓ 4ª. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	90
SECCIÓ 5ª. PARÀMETRES REFEREITS A L'EDIFICACIÓ	92
CAPÍTOL II. DEFINICIÓ, CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS	97
SECCIÓ 1ª. DEFINICIÓ DELS USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ.....	97
SECCIÓ 2ª. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS I ACTIVITATS	103
SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	105
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS APARCAMENTS	106
SECCIÓ 1ª. RESERVES D'ESPAI PÚBLIC PER APARCAMENT	106
SECCIÓ 2ª. RESERVES D'APARCAMENTS SEGONS USOS.....	106
SECCIÓ 3ª. CONDICIONS I MESURES BÀSIQUES DELS APARCAMENTS	108
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	111
PRIMERA.....	111
Llicències.....	111
SEGONA.....	111
Polígons o sectors.....	111
DISPOSICIONS FINALS	111
PRIMERA.....	111
SEGONA.....	111

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. Naturalesa i contingut del POUM

SECCIÓ 1ª. NATURALESIA I ABAST DEL POUM

Art. 1 Objecte i àmbit territorial

1. Aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Vall-llobrega, d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El Pla d'Ordenació és el resultat de la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Art. 2 Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

3. És un objectiu essencial del Pla d'Ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi de Vall-llobrega. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social, i contempli la rehabilitació i la renovació del sòl urbà.
4. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.

Art. 3 Marc legal

1. El Pla d'Ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquests articles com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat. Les referències a determinades abreviatures en aquestes Normes cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:

Normativa Urbanística de Catalunya:

- Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. (LU)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (RLU)
- Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'Equipaments comercials. (LEC)

Normativa urbanística estatal:

- Llei 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones" (LSV)
 - Articles vigents del RD 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. (RD 1/92)
 - Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local) En aquest sentit, s'esmenten les disposicions sectorials amb la seva denominació completa.

La referència a les Normatives sectorials vigents inclou les següents disposicions:

- Ley de Costas 22/1988 de 28 de juliol, articles 114 i 115.
- Ley de Puertos 27/1992 de 24 de novembre de Puertos del Estado y de La Marina Mercante
- Ley General de Telecomunicaciones 32/2003 de 3 de novembre, en relació a servituds i domini públic, Disposició adicional Primera.

- Ley de Ordenación del sistema eléctrico 40/1994 de 30 de diciembre, artículo 5.
- Ley del Sector de hidrocarburos 34/1998 de 7 d'octubre, artículo 5.
- Ley del Ruido 37/2003 de 17 de noviembre, artículo 17.
- Ley de Montes 43/2003 de 21 de noviembre, artículos 29 i 39.

Altres Normatives sectorials amb incidència:

- Llei d'Espais naturals 12/1985 de 13 de juny, a tenir en compte el PEIN com a pla territorial sectorial.
- Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre, article 12 i coordinació amb plans directores d'infraestructures. Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres, article 18 que estableix el Pla de carreteres com a pla territorial sectorial.
- Decret d'Accés motoritzat al medi rural 166/1998 de 8 de juliol, article 9.-Decret de zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats 283/1998 de 21 d'octubre, en relació al Pla de Residus i la planificació de sòl no urbanitzable.
- Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat 6/2001 de 31 de maig, en relació a la zonificació que pot establir l'Ajuntament, article 5 i següents.
- Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn
- Decret d'implantació de l'energia eòlica 174/2002 d'11 de juny, en relació al Mapa Eòlic de Catalunya.
- Decret d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil 148/2001 de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, en relació a l'ordenació dels emplaçaments, article 7 i següents.
- Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Llei de mobilitat 9/2003 de 13 de juny, en relació a la planificació de la mobilitat, als Plans Directores de la mobilitat i als plans de mobilitat urbana.
- Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada
- Llei 15/2003 de modificació de la Llei 6/1993 de 15 de juny, reguladora dels residus, article 43.
- Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 95/2005 de 31 de maig, pel qual s'aprova el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya.
- Decret 245/2005 de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.

És d'aplicació als efectes d'ordenances municipals, de convenis administratius i de la possibilitat de creació d'empreses municipals d'urbanisme:

- Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, Text Refós de la llei municipal de i de règim local de Catalunya

Art. 4 El planejament territorial

1. El POUM de Vall-llobrega s'emmarca en el planejament territorial i urbanístic vigent, que és el qual defineix el sistema bàsic d'estructuració del territori. Alguns documents d'abast supramunicipal que afecten al municipi són:

- El Pla Territorial General de Catalunya
- El Pla d'Espais d'Interès Natural
- Xarxa Natura 2000. Setembre 2006
- Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya 2006 – 2026
- Pla Sectorial d'Abastament d'Aigua a Catalunya (PSAAC)
- Programa de Sanejament de les Aigües Residuals Urbanes 2005 (PSARU 2005)
- Pla territorial sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals (PROGRIC) 2001.

- Pla territorial sectorial d'establiments comercials (PTSEC). Octubre 2006
- 2. El Pla territorial de les Comarques Gironines (PTCG) aprovat definitivament juliol 2010.

Art. 5 Compliment del POUM

El Pla d'ordenació és públic, executiu i de compliment obligatori per a les Administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

Art. 6 Competències

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 116 LU, a l'Ajuntament i a la resta d'administracions públiques i entitats urbanístiques especials en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
2. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord l'article 23 LU.
3. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida per l'art. 117 LU i art.121 RLU. i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

Art. 7 Vigència i revisió del POUM

1. Aquest Pla d'ordenació entrarà en vigor el dia següent de la seva aprovació definitiva en el diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix un termini de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sense perjudici de la revisió anticipada, quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'apartat següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (Art.95 LU.)
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:
 - Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació del municipi de Vall-llobrega, o quan les determinacions urbanístiques de rang superior així ho estableixin.
 - El compliment del termini de dotze anys fixat per la revisió ordinària.
 - L'alteració o la variació substancial en les previsions sobre població.
 - L'alteració de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
 - Quan disposicions de rang superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics notablement més extensos.
4. El planejament derivat aprovat anteriorment queda derogat per les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, atès que queda recollit com a sòl urbà consolidat.

SECCIÓ 2ª. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Art. 8 Contingut del POUM

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels següents documents:
 - Memòria
 - Plànols d'informació, d'ordenació urbanística i de traçat de xarxes
 - Normes Urbanístiques
 - Inventari de béns a protegir
 - Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
 - Informe de sostenibilitat ambiental
 - Memòria social

- Estudis complementaris:
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
 - Informe de sostenibilitat econòmica
 - Estudi d'inundabilitat
 - Estudi de riscos geològics
- 2. Formen part de la documentació informativa: la memòria i els plànols d'informació urbanística i la memòria i els plànols de l'Avanç de Pla

Art. 9 Seguiment del POUM

El seguiment del POUM es farà verificant el compliment dels terminis d'execució dels sectors (de SUnC i SUD) i de les inversions públiques i privades, segons la relació plantejada a l'apartat "Agenda" de la Memòria d'ordenació d'aquest POUM. Aquesta relació es orientativa, i susceptible de ser revisada quan concorrin les circumstàncies que així lo justifiquin, a criteri dels tècnics municipals competents.

Art. 10 Modificació i adaptació

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del POUM
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements i determinacions del pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (Art. 96 LU.) i aquestes Normes.
3. L'alteració del conjunt del Pla s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta en el Pla d'ordenació.
5. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
6. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius, i tret que es tracti únicament d'ajusts en la delimitació de zones o espais que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, cal tramitar-la d'acord amb allò que disposa l'Art. 95 L.U., i ha de ser aprovada pel Govern de la Generalitat, previ informe de la Comissió Jurídica Assessora.
7. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (Arts. 94 i 83 L.U.)

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

SECCIÓ 3ª. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT I DE PAISATGE

Art. 11 Instruments normatius ambientals del POUM

1. L'ajuntament podrà exigir la redacció d'un estudi d'integració paisatgística, per tal d'avaluar la conveniència de concessió d'una llicència urbanística susceptible d'incomplir els principis de la sostenibilitat ambiental definida per la LU. L'autorització de la llicència es podrà vincular a l'informe positiu del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
2. La regulació efectiva del patrimoni és tracta al Inventari de Bens Protegits d'aquest POUM. L'ajuntament podrà sotmetre a consideració del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya l'autorització d'una llicència urbanística que pugui afectar directa o indirectament als bens protegits pel Inventari.

Art. 12 Indicadors ambientals

1. La relació i l'anàlisi dels indicadors ambientals del POUM estan continguts a la Memòria Ambiental.
2. Per tal de permetre el seguiment del POUM, aquests indicadors hauran de avaluar-se periòdicament a criteri dels tècnics de l'ajuntament. La variació dels paràmetres quantitius i qualitius dels

indicadors podrà justificar l'exigència d'estudis complementaris específics, que s'hauran d'adjuntar a la sol·licitud d'una llicència urbanística susceptible d'incidir sobre un o uns indicadors ambientals determinats. La concessió de la llicència es podrà vincular a l'informe positiu del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Art. 13 Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM

1. L'execució de determinats plans parcials corresponents als sectors de sòl urbanitzable delimitat del POUM podran comportar l'exigència d'un estudi d'integració paisatgística per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

Art. 14 Cartes, catàlegs i directrius del paisatge

Dacord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'ajuntament podrà tramitar una carta del paisatge per a complir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne el valor.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge que incidirà en el seu àmbit i que promou l'Observatori del Paisatge de Catalunya.

Art. 15 Estudis d'integració paisatgística

1. Definició

L'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució dels projectes d'obres i activitats; i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

2. Marc legal de referència

Es estudis d'impacte i integració paisatgística (en endavant EIIP) estan regulats en l'article 48.1.b del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme; la normativa del Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG); i el Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

3. Obligtorietat

Serà obligatòria la presentació d'un EIIP acompanyant el projecte tècnic i la sol·licitud d'autorització en el cas d'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori.

Concretament serà obligatòria la presentació d'un EIIP quan es realitzin obres al sòl no urbanitzable que comportin les següents actuacions:

- 3.1. Edificacions i activitats autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable d'acord amb l'article 47 LU del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).
- 3.2. Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es podrà autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.
- 3.3. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.
- 3.4. Els nous elements d'infraestructures, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl.
- 3.5. En l'àmbit de PEIN Les Gavarres la normativa d'aquest pla especial prevaldrà en cas de contradicció sobre la que amb caràcter general estableix el POUM per als sòls amb clau 8, llevat de la part dels àmbits de Mas Falquet i Urbanització Vall-llobrega, inclosos dins l'àmbit del PEIN, que tenen la seva pròpia classificació.

Art. 16 Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

1. Els plans parcials i/o plans de millora urbana que desenvolupin les determinacions del POUM podran requerir d'un estudi específic d'avaluació de la mobilitat generada en el cas que els serveis tècnics de l'ajuntament lo creguin convenient i així ho justifiquin davant de l'entitat promotora corresponent, com a condició prèvia a la seva aprovació definitiva.

Art. 17 Ordenances ambientals i de paisatge

La protecció del paisatge y el medi ambient del municipi podrà completar-se i/o ampliar-se mitjançant ordenances que siguin coherents amb aquestes premisses, i que tinguin com a finalitat concreta:

- Regular les condicions de materialització dels itineraris de vianants i bicicletes
- Regular els usos i tipus d'intervencions admeses sobre les masies i cases rurals susceptibles de ser incloses en un Catàleg
- Complementar les determinacions d'una actuació específica d'interès públic

Així mateix l'ajuntament podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les normes urbanístiques d'aquest POUM, a les quals complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

SECCIÓ 4ª. INSTRUMENTS DE POLITICA DEL SÒL I L'HABITATGE**Art. 18 Patrimoni del sòl i l'habitatge**

D'acord amb els articles 163 LU, l'Ajuntament formarà el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge; en el que s'inclourà el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com urbanitzable. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

Art. 19 Plans locals d'habitatge

L'article 11 de la Llei del Dret a l'Habitatge inclou el Pla Local de l'habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

L'Ajuntament, un cop aprovat el POUM, podrà redactar el Pla Local de l'Habitatge amb la finalitat de determinar i programar les polítiques d'habitatge públic que cal portar a terme.

Art. 20 Els indicadors socials

1. Un indicador social es la mesura estadística d'un concepte, basat en una anàlisi teòrica prèvia, l'objectiu de la qual és la descripció d'un estat de la societat en un moment determinat. Els poders públics i en aquest cas concret, el POUM, en la seva Memòria Social, fan ús dels indicadors socials per delimitar i ordenar zones segons criteris de benestar i/o necessitat social, detectar noves problemàtiques i identificar situacions de carència.
2. En funció de l'avaluació periòdica dels indicadors socials, l'Ajuntament podrà ajustar les seves polítiques públiques específiques, referides a les actuacions d'habitatge públic o a qualsevol actuació d'interès públic que pugui tenir relació amb el o els indicadors socials sobre els quals es vol incidir.

Art. 21 Els instruments urbanístics per l'obtenció de sòl per habitatge de protecció pública

1. Aquest POUM estableix i quantifica la reserva de sòl per a habitatge protegit derivada dels diferents instruments de planejament tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Tanmateix preveu la reserva d'habitatge dotacional en algun dels sòls qualificats de sistema d'equipaments.
2. Igualment l'Ajuntament, si es detecta la seva necessitat, podrà expropiar uns terrenys determinats per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge, en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent, prèvia tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl.
3. La definició de l'àmbit d'expropiació també es pot aplicar als polígons d'actuació complets. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

Art. 22 La gestió de l'habitatge protegit

1. Els terminis per a la construcció dels habitatges protegits, que hagi de portar a terme la promoció privada, compresos en polígons d'actuació urbanística o sectors de sòl urbanitzable no poden ser superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. L'incompliment d'aquests terminis pels promotors legitima per exercir la potestat expropiatòria.

2. Els Habitatges protegits que la fitxa de característiques defineix per a cada sector de sòl urbà o urbanitzable, que hagi de portar a terme la promoció privada, s'hauran de promoure en la seva totalitat dins el primer 50% del nombre total d'habitatges que es construeixin en el sector. En el supòsit de construir-se l'esmentat 50% sense haver inclòs els habitatges protegits, l'Ajuntament no atorgarà noves llicències de construcció que no siguin les referides a la promoció dels habitatges protegits, fins que aquests es trobin executats en la seva totalitat.

SECCIÓ 5ª. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 23 Desenvolupament del POUM en relació a la classificació del sòl

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM, s'elaborarà segons preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes, el planejament derivat que és integrat pels Plans de millora urbana (PMU) i els Plans parcials urbanístics (PPU).
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en Polígons d'actuació urbanística.
3. L'Agenda indica l'ordre i els terminis per a la formulació de les figures de planejament que han de desenvolupar les determinacions del POUM.
4. En els terrenys inclosos en perímetres subjectes a la prèvia aprovació d'un PMU o situats dins d'un polígon d'actuació urbanística (PAU), expressament previstos per aquest Pla en sòl urbà no consolidat, només es podrà concedir llicència d'edificació un cop aprovat el projecte de reparcel·lació o de compensació i, en el seu cas, executades les cessions de sòl establertes en l'article 43 LU, d'acord amb les condicions específiques fixades en aquestes normes urbanístiques per a cada sector, així com els altres requisits derivats de la legislació aplicable.
5. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.
6. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu alguna de les finalitats previstes en l'article 67 del DL 1/2005 i 92 del RLU. Aquests plans especials no podran alterar ni contradir les determinacions del POUM quant als criteris de protecció d'aquest sòl que justifiquen la seva classificació com a no urbanitzable, sens perjudici que puguin establir mesures addicionals de protecció.

Art. 24 Plans de millora urbana

1. Poden formular-se PMU no específicament previstos en el POUM, sempre que:
 - estiguin en relació amb les finalitats previstes en l'article 70 LU,
 - no variïn les determinacions bàsiques del planejament general vigent al moment de la seva formulació.

L'alteració dels usos principals, els aprofitaments urbanístics, les càrregues urbanístiques o de l'estructura general precisa de la prèvia modificació del POUM.
2. Als efectes del què estableix l'article 70.4 LU, els plans de millora urbana hauran de preveure la delimitació del seu àmbit mitjançant un o més polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat aplicable a cadascun.
3. Els plans de millora urbana han de preveure el termini per a l'execució de la urbanització i de l'edificació del sector.
4. Els plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 LU

Les actuacions de dotació contemplades a la LU es podran desenvolupar mitjançant la figura d'un pla de millora urbana.

Art. 25 Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els plans parcials urbanístics han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.

2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els arts. 65 i 66 de la LU, i 84 a 89 RLU. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sense perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Específicament han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests poden preveure's de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parcials han de preveure la delimitació dels polígons, si escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El present POUM assigna, d'acord amb l'art. 36 LU, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
6. Quan els PPU siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix l'art. 69 LU i arts. 84 RLU, els compromisos i documentació establerta en els articles 101 i 102 de la LU.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, d'acord amb l'art. 67 LU., i art. 84.1. RLU.
8. Les zones en que es concreti l'aprofitament del PPU han de fer referència a les definides en el POUM especialment en els casos en que s'indiquin com a vinculants per a cada sector.

Art. 26 Catàleg de béns a protegir

1. Aquest POUM incorpora un Inventari de Béns a protegir, amb la finalitat de servir de referència al Pla Especial de Béns a protegir que s'haurà de redactar en el moment en que l'Ajuntament ho consideri adient.
2. En tant no estigui redactat l'esmentat Pla Especial s'estableix la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques.
3. En tant no estigui aprovat el Pla Especial del Catàleg de Béns, qualsevol actuació que es vulgui portar a terme en els edificis o elements inclosos en l'Inventari caldrà redactar un Pla Especial específic.

SECCIÓ 6ª. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Art. 27 Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida per l'art. 117 LU i art. 121 RLU. i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

- a) La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores: juntes de compensació, juntes de concertació, associacions administratives de cooperació i juntes de conservació, definides a l'art 187 RLU.
- b) La gestió urbanística aïllada suposa l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible, la delimitació d'un polígon d'actuació per el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 28 Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa preveu determinacions concretes dels sòls que els integren així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments i dotacions i espais lliures, tant en relació a la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, quan apareguin detallades en els plànols de qualificació de sòl.
3. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 119 LU.

4. Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 119.1d LU. Aquests polígons delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM s'incorporaran com un annex d'aquestes Normes urbanístiques, i hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Art. 29 Pla d'etapes

1. El Pla d'etapes fixat a l'Agenda econòmica per l'execució dels plans parcials urbanístics i altres plans derivats no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a la realització de la urbanització. D'establir varis polígons, haurà de fixar-se l'ordre de prioritat entre ells.
2. El pla d'etapes podrà revisar-se si l'Ajuntament troba causes justificades per fer ho. En aquest cas s'hauran de definir els nous terminis de compliment del planejament derivat.
3. L'incompliment de les obligacions dels particulars en quant als terminis d'execució dels polígons d'actuació suposa l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (L.U. i Art. 9 R.P.L.)

Art. 30 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació per reparcel·lació en les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària i expropiació fixats per la legislació urbanística vigent (Art. 121 LU.)
2. L'Administració actuant escull el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els polígons d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les seves modalitats de compensació bàsica o bé compensació per concertació.
3. Cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i que es justifiqui l'elecció.
4. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió de vials i zones verdes d'ús públic i el compliment general dels deures legals urbanístics.

Art. 31 Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i documents establerts en la legislació urbanística vigent (Arts.124 i següents L.U. i concordants).
2. El projecte de reparcel·lació ha d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització, a les de demolició i reposició, enderroc o desconstrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (Art.120 LU.)
3. El projecte d'expropiació ha d'incloure la valoració del sòl en el seu estat actual pel procediment de taxació conjunta, i la definició de les finques resultants de la nova ordenació urbanística.
4. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant contribucions especials.

Art. 32 Projectes d'urbanització

5. Els projectes d'urbanització són condició prèvia per:
 - Executar els sistemes urbanístics definits pel planejament general.
 - Procedir al completament de les obres d'urbanització pendents en els polígons d'actuació.
 - Urbanitzar els sectors definits en un PPU (pla parcial urbanístic). El PPU no s'aprovarà definitivament fins que no es presenti el projecte d'urbanització corresponent, ni s'edificarà fins que no s'hagin realitzat les obres d'urbanització necessàries i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en el POUM.
 - Executar els sistemes urbanístics definits pel planejament general.

Art. 33 Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics entre l'Ajuntament i les administracions públiques o els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent (art. 25 i 26 RLU) i el contingut del POUM.
2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

SECCIÓ 7ª. LLICÈNCIES MUNICIPALS**Art. 34 Actes subjectes a llicència urbanística**

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'article 187 LU, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
 - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
 - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
 - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
 - r) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
3. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació

d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.

5. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local.
6. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.
7. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
8. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per els titulars del domini públic.

Art. 35 Innecessarietat de la llicència urbanística

1. Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'ajuntament i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, no requeriran la preceptiva llicència municipal.
2. Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 36 Llicències en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb allò que estableix l'article 29 LU.
2. En sòl urbà no consolidat, sempre que el POUM delimiti un polígon d'actuació urbanística (PAU) o un pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'article 41.1 de la LU, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'administració.

Art. 37 Llicències en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents PPU i els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i les parcel·les resultants adquireixin la condició de solar o es garanteixi l'execució simultània de les obres d'urbanització d'acord amb els requisits de l'article 237 del RLU.

Art. 38 Llicències en sòl no urbanitzable

L'atorgament de llicència en sòl no urbanitzable estarà condicionada a les determinacions contingudes en el Títol II, Capítol V, Secció 4^o d'aquestes normes.

Art. 39 Llicències provisionals

1. Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
2. Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 40 Terminis

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per a acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.

5. Amb caràcter general, les llicències d'obres majors, tindran un termini d'una any per a iniciar les obres, a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la mateixa a l'interessat. El termini per a finalitzar les obres serà de 3 anys a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la llicència. Si per raons justificades no es poguessin iniciar les obres dintre del termini d'un any previst en aquest apartat, es podrà demanar de l'Ajuntament, un més abans de la caducitat de la llicència, pròrroga de la data de caducitat de la mateixa, que no podrà ser superior a 6 mesos per a iniciar les obres. També podrà demanar-se pròrroga del termini de finalització de les obres que no podrà ser superior a un any. Les obres hauran de finalitzar-se en qualsevol cas abans dels quatre anys a comptar des de la data de notificació de l'acord d'atorgament de la llicència.

Art. 41 Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació
 - a) Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes generals o locals de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
 - b) Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el capítol II del títol setè de la LU, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'art 108 LU.
 - c) En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 108 DL 1/2010:
 - a) Obres prohibides
 - Obres de consolidació
 - Obres d'augment de volum
 - Obres de rehabilitació
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

b) Obres autoritzades

Amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació, compensació o expropiació.

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.

c) Usos i activitats autoritzables

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres o altres autoritzacions sotmeses a terminis, havent-se d'acordar, en aquest supòsits, el seu cessament immediat.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis fora d'ordenació però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 53.5 LU, sempre i quan no

es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 2.a) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti als paràmetres imperatius definits per aquest Pla.

Art. 42 Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.

1. Construccions i usos amb volum disconforme

- a) Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o conforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
- b) Les condicions bàsiques de l'ordenació venen especificades en les Normes urbanístiques de cada tipus de qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals i del nou planejament, les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.
- c) Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea d'execució definida pel present POUM, o d'un planejament que el desenvolupi, s'estaran a les normes sobre edificis en situació de volum disconforme que s'han establert en l'article anterior fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació). Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

2. Règim jurídic aplicable

En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme seran autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament. Queden, per tant, exclosos de possibles increments de volum aquells edificis que:

- a) No s'ajustin al tipus d'ordenació determinat a la zona
- b) Superin les condicions de fondària i alçada en cas d'ordenació per alineació a carrer o el sostre màxim, l'ocupació o l'alçada en cas d'edificació aïllada.
- c) Quan la disconformitat radiqui en l'ús. Es podrà mantenir l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
- d) Les activitats preexistents amb usos disconformes. Es podran mantenir sempre i quan s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat que per a cada zona estableixi la nova reglamentació. Es consideraran com a ús disconforme les activitats industrials de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació (amb el límit màxim del 25% del sostre existent en el moment de l'aprovació del POUM) sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.
- e) Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina l'article 108.4 LU.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. CONCEPTE I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC EL SÒL

Art. 43 Els instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'art. 24 de la LU, es determina en aquest POUM a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en ZONES i SISTEMES. Les ZONES per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable pel seu tipus i nivell de protecció, i en general pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques. Els SISTEMES, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl. 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) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, 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 per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament esta pendent d'executar, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

Art. 44 La classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, a efectes de l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic en tres classes de sòl bàsiques:
 - a) Sòl urbà: delimitació en base al concepte de sòl urbanitzat i consolidat per l'edificació d'acord amb l'article 26 de la LU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LU.
 - b) Sòl urbanitzable: delimitació en base als requeriments per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica, mitjançant sectors de desenvolupament, pendent d'ordenació urbanística d'un pla parcial, segons l'article 33 de la LU.
 - c) Sòl no urbanitzable: delimitació en base al concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització, segons l'art 32 de la LU.
2. En sòl urbà, el POUM estableix dues categories que tenen situacions de règim urbanístic del sòl diferents:
 - Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la LU. Els polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització, són també sòl urbà consolidat.
 - Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada o puntual per a cessions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. A aquests efectes serà sòl urbà no consolidat:
 - Els inclosos dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada,
 - Els inclosos dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística i actuació de dotació, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic,
 - Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial prèviament a la llicència urbanística d'obres.
3. En sòl urbanitzable, el POUM defineix àmbits de creixement o sectors, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats on el règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials corresponents, ve regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, les densitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes de sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 68.4 del RLU.
 - Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar que són necessaris per un creixement sostenible en relació als aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació a la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 de la LU el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert en el sòl no urbanitzable. Als efectes de l'elaboració del Pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'intensitat màxima dels usos admesos i els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 de la LU.
4. En sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, ecològics i paisatgístics propis, i per garantir la utilització racional del territori d'acord amb un model de desenvolupament sostenible, d'acord amb l'article 32 de la LU. El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a de la LU, amb sistemes públics i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial i paisatgística. El POUM determina en cada zona de sòl no urbanitzable, el nivell de protecció i els paràmetres bàsics i condicions per a les construccions en sòl no urbanitzable.
 5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, ve definida en els plànols d'ordenació i la regulació urbanística de cada classe de sòl ve detallada en els capítols III, IV i V d'aquest títol. El sòl urbà no consolidat resultant d'una afectació puntual de sistema viari, no inclòs en un polígon d'actuació urbanística, no ve delimitat en els plànols d'ordenació.

Art. 45 La qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl, és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl mitjançant l'ordenació urbanística detallada del sòl urbà i la del planejament derivat, d'acord amb l'article 68.2 i 80.a del RLU, i l'ordenació urbanística del sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 68.8 del RLU.

A aquests efectes s'estableixen:

- a) Els sistemes urbanístics, són els sòls amb una funció pública en el territori, en relació a les infraestructures per la mobilitat, els equipaments comunitaris, incloses les infraestructures de serveis, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic. La regulació dels sistemes urbanístics ve determinada en el capítol II d'aquest títol.
- b) Les zones, són els sòls amb ús i aprofitament privats:
 - En l'ordenació detallada el sòl urbà, en els plans de millora urbana, i en els plans parcials dels sòls urbanitzables, es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans segons la regulació dels diferents paràmetres de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
 - En sòl no urbanitzable diferenciant zones segons el tipus, la naturalesa i l'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 que es defineixin.
 - La regulació de les zones en sòl urbà, i les del planejament derivat que esdevindrà posteriorment en sòl urbà consolidat, ve detallada en el capítol III d'aquest títol, i la regulació del tipus de zones en els espais oberts del sòl no urbanitzable, en el capítol V, d'aquest títol.
2. La qualificació urbanística del sòl que aquest POUM defineix, tant de l'ordenació detallada del sòl urbà com la que es determini mitjançant del planejament derivat, s'emmarca en l'estructura de la codificació urbanística establerta pel Mapa Urbanístic de Catalunya elaborada per la Direcció General d'Urbanisme en relació als sistemes urbanístics i als diferents tipus de zones bàsiques de sòl urbà i de sòl no urbanitzable, a efectes d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya. Aquesta relació es detalla en els següents capítols referent a la regulació dels sistemes, la regulació del sòl urbà i la del sòl no urbanitzable.
3. El règim urbanístic del sòl i del subsòl de cada qualificació urbanística, depèn dels paràmetres urbanístics associats i les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els articles 47 i 48.

A aquests efectes, per a cada zona i subzona previstes per aquest POUM es determina:

- a) En relació als paràmetres d'ordenació de les NN.UU.:

- Els paràmetres específics d'aplicació en caràcter general en relació al vial o a la parcel·la, a més dels comuns per a totes les zones.
 - Els paràmetres concrets i determinants de la zona i subzona.
- b) En relació al tipus de condicions d'ordenació volumètrica que aquest POUM li aplica:
- Condicions i paràmetres en concepte de volumetria flexible o
 - Condicions i paràmetres en concepte de volumetria definida.

Art. 46 Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística que delimita aquest POUM, mentre no tinguin la condició de sòl urbà consolidat, es determina d'acord amb el que estableix l'article 68.3 i 4 del RLU, segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i usos generals, els estàndards mínims de sistemes i màxims de l'aprofitament privat, i altres condicions d'ordenació en relació al conjunt de l'àmbit delimitat, afectant per igual a tot el sòl del sector o polígon.
2. En els sectors de planejament derivat, a efectes del model d'ordenació general del POUM i en coherència amb els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons usos principals i tipologies bàsiques, i pot concretar 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, 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 LU.
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, si s'escauen.

Art. 47 Els paràmetres urbanístics de sectors, zones i sistemes

Els paràmetres urbanístics vinculats als sectors i a les diferents qualificacions, es defineixen i es regulen en caràcter genèric en el títol III d'aquestes NN.UU. i en caràcter específic per a cada sector, sistema i zona, en els capítols següents d'aquest títol II.

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística s'estructuren en els següents apartats:

- a) Referits als sectors i polígons, definint els paràmetres relacionats amb les mesures de l'edificació i la seva intensitat d'ús, en relació a la totalitat del sector o polígon.
- b) Referits a la parcel·la, detallant els que regulen la mateixa parcel·la, els paràmetres comuns d'edificació en relació a la parcel·la, i paràmetres específics per l'edificació situada en relació a la parcel·la.
- c) Referits al carrer, detallant els que regulen el mateix carrer i els d'edificació situada en relació al carrer.
- d) Referits a l'edifici, diferenciant en alguns dels paràmetres la dualitat de la relació amb el carrer o amb la parcel·la.

En relació als paràmetres dels apartats anteriors b, c i d, cada zona i subzona, depenent de la relació que s'estableix entre l'edificació i el carrer, o entre l'edificació i la parcel·la, determina a l'inici de cada regulació de zona o subzona del sòl urbà, quines seccions i subseccions dels paràmetres li són d'aplicació, i quins paràmetres són específics i concrets de la zona o subzona. L'edificació vinculada als sistemes d'equipaments comunitaris i d'habitatge dotacional públic, poden regular-se en part amb els mateixos paràmetres de les zones definits en els anteriors apartats b, c i d, i que es detallen en el capítol I del títol III d'aquestes NN.UU.

2. Els paràmetres urbanístics d'ús.

Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes s'estructuren segons la següent classificació:

- a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, tenint en compte la seva relació en el lloc i els nivells de compatibilitat en el desenvolupament de diverses activitats

humanes. Dels usos admesos, alguns poden estar condicionats, i dins dels admesos es poden regular percentatges de diferents usos en una mateixa zona.

- c) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat, tenint en compte la diferència bàsica pel concepte d'accessibilitat pública, independentment de la propietat pública o privada del sòl.

A cada sector de planejament i polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtes, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret.

Cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa se li assignen usos generals i, si s'escau, se'n precisen d'específics, i es regula la seva permissibilitat, sense detallar els aspectes referits al domini, ja que van associats directament a l'ús segons la seva funció.

Art. 48 Les condicions d'ordenació detallades en la qualificació urbanística

Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits i regulats en aquestes NN.UU. es relacionen i complementen amb les condicions d'ordenació detallades en els plànols, que depenent de la naturalesa de cada zona poden incloure diferents condicions, determinants pel règim urbanístic del sòl, d'una parcel·la o finca:

1. Les condicions d'ordenació volumètrica, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulades en els "Paràmetres d'ordenació" del Títol III "Paràmetres urbanístics".
2. Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regula d'acord amb el capítol VI d'aquestes NN.UU. En el cas de les parcel·les que continguin una edificació que s'ha de conservar la volumetria, se li aplica un règim urbanístic diferent de les zones de l'illa on es situa, quedant exclosa d'aquesta zona de l'entorn immediat, ja que se li apliquen uns altres paràmetres urbanístics diferents, vinculats amb el nivell de conservació de l'edifici que es determini.
3. Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables en les diferents qualificacions urbanístiques, per aplicació de legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

Art. 49 La precisió dels límits en els plans d'ordenació

1. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.
Prevalen, en tot cas, les superfícies, índexs, percentatges, coeficients i quantificacions que apareixen quantificades en els articles de les normes urbanístiques, fitxes de sectors i convenis urbanístics incorporats al Pla. Si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, preval la superfície real.
2. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció medi ambiental, i amb l'aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.
3. En qualsevol cas, s'estarà a allò que estableix l'article 10 LU.
4. Els límits de les zones, polígons d'actuació, sectors o sistemes urbanístics, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, poden precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els següents criteris.
 - a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:
 - Alineacions o línies d'edificació vigent
 - Característiques topogràfiques del terreny
 - Límits de propietat rústica o urbana, sempre que responguin a criteris de coherència urbanística en l'ordenació.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès
 - b) Els esmentats ajustaments no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més 8% en relació amb les superfícies existents o grafiades en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla.
5. No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.

6. Quan un dels límits hagués estat precisat per un pla parcial urbanístic o respongués a alineacions o límits de qualificació de sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'ordenació, aquells límits s'han d'adaptar a allò que s'hagués definit en el pla parcial.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 50 Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

El conjunt dels sistemes urbanístics, juntament amb les zones de sòl urbà i no urbanitzable i els sectors de sòl urbanitzable determinats pel POUM, configura l'estructura general i orgànica del territori. Els sistemes són elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà i territorial, i presenten un alt grau d'interès col·lectiu, donat que contribueixen a assolir els objectius de planejament referits a les infraestructures de comunicació, els equipaments comunitaris, els serveis tècnics i ambientals i els espais lliures.

Art. 51 Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. El POUM contempla la construcció del territori mitjançant els sistemes urbanístics generals i els sistemes urbanístics locals.

Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès col·lectiu, i estan grafats en el POUM als plànols d'estructura general i orgànica del territori.

Els sistemes locals tenen com a àmbit de servei directe la zona o sector en el que s'enquadren; essent la seva funció la de complementar l'estructura definida pels sistemes generals. La seva precisió gràfica queda posposada pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el Pla corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

2. Els sistemes previstos pel POUM són:

Sistema viari (X)

Sistema de parcs i jardins (V)

Sistema hidrogràfic (H)

Sistema d'equipaments comunitaris (E)

Sistema de protecció de sistemes (PS)

Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)

Sistema d'habitatge dotacional (D)

El conjunt dels sistemes definit pel POUM és determinant per a assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat de vida urbana.

Art. 52 Titularitat i afectació del sòl

1. Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats a vials, parcs, jardins públics, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, centres escolars seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'urbanisme. Sense perjudici d'això per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'administració podrà acudir a la seva expropiació, a la delimitació de sectors o polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells, o permuta per altres terrenys edificables.
2. El sòl destinat a sistemes per aquest Pla és títol suficient per a l'expropiació, amb dues excepcions:
- a) Els sòls qualificats com a sistema d'equipaments privats al moment d'aprovació del POUM
 - b) Els sòls que no tenen ús assignat pel POUM, en aquest cas per tal de poder procedir a l'expropiació, es precisa de la prèvia aprovació d'un Pla especial d'assignació d'ús.
3. Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús. La modificació de l'ús, o la seva extinció, comportarà la possibilitat de canvi de titularitat a demanial municipal.

4. En sòl urbanitzable, per a la adquisició del sòls destinats a sistemes generals s'acudirà a la seva expropiació quan de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent no puguin obtenir-se mitjançant cessió gratuïta.

Art. 53 Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Gestió

- a) El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o de millora urbana, d'acord amb el que s'estableix en aquestes normes urbanístiques.
- b) La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.

2. Execució

L'obtenció dels sistemes, generals o locals, s'obté a través dels projectes de reparcel·lació, per ocupació directa o per cessió anticipada.

Art. 54 Protecció dels sistemes i règim jurídic de les llicències

1. Tenen la consideració de protecció dels sistemes (clau PS) aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial, o bé, relacionats directament per les seves característiques geogràfiques, d'ús i medi ambientals, amb el sistema al qual protegeixen.
2. Aquesta protecció pot ser utilitzada per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
4. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar mitjançant la redacció d'un pla especial, benzineres i estacions de servei. El pla especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari.
5. Els terrenys compresos dins de la zona de protecció dels sistemes son de domini públic.

SECCIÓ 2ª. SISTEMA VIARI. (Clau X)

Art. 55 Definició, tipus i identificació

1. 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 i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:

- a) La xarxa viària interurbana (Clau Xa). Comprèn les carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.
- b) La xarxa viària bàsica (Clau Xb). Està formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable.

S'inclouen els camins agrícoles estructuradors del terme municipal. També es consideren incorporats a la xarxa viària bàsica els camins determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Els camins rurals de la xarxa viària bàsica es concreten en l'article 150 d'aquestes normes.

- c) La xarxa secundària o local (Clau Xc)

La xarxa viària secundària i local té la finalitat de donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies de la xarxa viària bàsica. Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb les alineacions i rasants assenyalades en el present Pla, o com desenvolupament de les mateixes, en els Plans Parciais o Plans de Millora Urbana. També formen part de la xarxa viària local els carrers per a vianants i les àrees de passeig que el POUM determina amb característiques especials.

- d) Els camins rurals (Clau Xd). Es concreten i tipifiquen a l'article 152 de la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes normes.

- e) Les àrees d'aparcament (Clau Xe). Comprèn els espais públics lligats a la xarxa viària, específics per a l'aparcament de vehicles, camions i autobusos.
- f) La xarxa de bicicletes (Xf). Comprèn aquells espais públics específics per a la circulació en bicicleta.

Art. 56 Titularitat i manteniment

La xarxa viària territorial (clau Xa) comprèn les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions que connecten diferents termes municipals (autovia C-31 que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya). El manteniment d'aquesta xarxa li correspon a les administracions competents.

La xarxa viària bàsica (clau Xb); la xarxa secundària o local (clau Xc); i els camins rurals (clau Xd) comprèn les vies descrites al article anterior son de titularitat municipal i el seu manteniment li correspon a l'Ajuntament. També li correspon a l'Ajuntament la conservació i manteniment dels aparcaments públics (clau Xe) i de la xarxa de bicicletes (Xf)

Art. 57 Normes de mobilitat aplicables

Les normes de mobilitat aplicables seran les determinades per la legislació estatal i autonòmica vigent al moment d'aprovació d'aquest POUM.

Art. 58 Regulació de l'ordenació segons tipus

Les amplades de les vies es defineixen en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, les funcions viàries territorial o urbana, i les característiques topogràfiques i paisatgístiques del lloc en relació amb els espais que travessa. Les amplades de totes les vies de la xarxa viària, així com la separació de les tanques i de les edificacions des de l'eix del camí en el cas dels camins indicats en sòl no urbanitzable, es concreten al plànol d'ordenació "O.3 Xarxa Viària"

Art. 59 Condicions dels projectes d'urbanització del sistema viari

1. Les vies definides en el apartat 1b, 1c, i 1d de l'article 55, vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, vies secundàries o locals i camins rurals, podran ésser objecte d'un o més plans especials redactats per l'ajuntament, que tindran per objecte: desenvolupar; fixar les característiques de disseny i materials; i precisar les determinacions d'aquest Pla respecte a les mateixes.
2. En els projectes d'urbanització de la xarxa viària urbana (clau Xb) s'hauran de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Art. 60 Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari

1. Les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa interurbana que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal estaran subjectes a l'establert a la legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària. Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

2. Les edificacions confrontants a la xarxa viària bàsica urbana respectaran les alineacions fixades als plànols d'ordenació corresponents. Les edificacions confrontants als camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades en els articles 152 d'aquesta normativa.
3. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària:
 - a) S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària dins de l'àrea d'afecció de la carretera C-31 en un radi de 100 al voltant de les zones urbanes industrials.
 - b) El projecte constructiu ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn així com d'adequació paisatgística per les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne.

Art. 61 Els aparcaments públics i privats

1. Definició

Comprèn els terrenys destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb l'objecte de donar resposta a la necessitat d'aquestes àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitat pública o privada.

Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.

2. Condicions d'edificació

A les àrees previstes com a sistema d'aparcaments, s'admetran únicament les edificacions destinades a aquest ús. Aquestes edificacions s'hauran d'adequar a les condicions del paisatge urbà a on es situen, i es separaran dels límits de parcel·la una distància mínima igual a la seva alçada.

Aquestes àrees es pavimentaran, s'ordenaran i s'adequaran els seus accessos, d'acord amb el seu funcionament propi.

En les àrees a on es fixen franges d'espais lliures, es sistematitzaran aquests, amb plantació d'arbrat, per tal de millorar-ne la qualitat ambiental de l'entorn, i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

Art. 62 Les proteccions del sistema viari

- a) En els plànols d'Estructura general i orgànica del territori i els plànols d'Ordenació del sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable s'indica la línia d'edificació que s'estableix per a la xarxa viària interurbana (clau Xa) subjecte a les limitacions establertes per la legislació de Carreteres. Aquesta línia se situa a una distància, mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, de 50 metres llevat de les zones assenyalades en els plànols a la zona industrial i al PPU 3.
- b) Per les vies de la xarxa viària bàsica (clau Xb) la línia d'edificació s'estableix segons s'indica al plànol " O-3. Xarxa Viària".
- c) Per les vies de la xarxa secundària o local (clau Xc) la línia d'edificació s'estableix segons s'indica en cada una de les zones a que dona front..
- d) Per als camins rurals inclosos en la xarxa rural o local (clau Xd): 15 metres (des de l'eix del camí)
- e) Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explanació en funció de la categoria de la via:
 - Xarxa viària interurbana (clau Xa): 25 metres llevat de llevat de les zones assenyalades en els plànols a la zona industrial i al PPU 3.
- f) A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació aplicable.
- g) Les proteccions de la xarxa de camins rurals es detallen a l'article 150, 151 i 152 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 3ª. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (Clau V)

Art. 63 Definició

Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures o zones verdes. S'ordenen com a sistemes generals de parcs urbans i jardins públics aquells que s'especifiquen com a tal en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Aquests espais seran d'ús i propietat públics i no edificables, llevat del que disposa l'art. 66 d'aquestes normes urbanístiques, i la seva finalitat genèrica es la de contribuir a la millora de la qualitat de vida de la població, en termes de valors paisatgístics, ecològics i medi-ambientals.

Art. 64 Definició, identificació i tipus

El sistema de parcs i jardins estarà destinat a permetre la pràctica dels esports, els jocs de nens, i en general, l'esbarjo, el lleure i el descans per tot el conjunt de la població.

Aquest sistema inclou els parcs urbans (clau Vp); els jardins urbans, places i passeigs (clau Vj).

Els parcs urbans (Vp) es caracteritzen per la seva grandària i valor estructurant relatiu en relació al medi urbà en el qual es troben. Tenen un tractament artificialitzat, en major o menor mida, resultat d'un projecte

d'ordenació que inclou el paisatgisme, la jardineria, i la disposició de mobiliari urbà; tots ells conceptes desenvolupats en relació directa amb la intensitat d'ús per la qual van ser projectats.

Els jardins urbans, places i passeigs (Vj), comprenen el sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície normalment menor a la dels parcs urbans, i valor de referència pel barri o sector.

Art. 65 Titularitat i manteniment

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública. Per l'obtenció, la projectació, l'ús, la conservació i la gestió d'aquests espais s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla parcial urbanístic o Pla especial urbanístic.

Art. 66 Condicions d'ordenació i ús segons tipus

1. L'ús fonamental dels parcs urbans i jardins públics és el descans i l'esbarjo de la població. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% i només en planta baixa, (alçada màxima 5 metres) de la superfície total destinada a espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada sobre aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. S'admet l'aparcament en el subsòl del sistema d'espais lliures, sempre que en superfície es garanteixi la destinació prevista pel Pla d'ordenació i no es facin malbé espais arbrats de qualitat ambiental reconeguda, consolidats o de valor tradicional.
3. Tanmateix, en aquells casos degudament justificats en funció de les seves necessitats s'admet l'ús d'aparcament sota arbrat, en una superfície no superior al 15% de l'àmbit delimitat. Aquests espais s'han d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria, la vegetació ha de ser preferentment autòctona de la zona, la disposició de l'arbrat assenyalarà l'àmbit de les places d'aparcament i l'arbrat ha de cobrir pràcticament la totalitat de la zona de l'aparcament.
4. La delimitació precisa i acurada dels espais lliures es realitzarà per gestió directa o mitjançant Projectes d'urbanització que els millorin reordenant-los segons les necessitats del municipi.
5. En el sistema de parcs i jardins l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics, quant no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.
6. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixen les zones de pas i accés a les edificacions al corresponents al planejament derivat o als projectes d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització..

Art. 67 Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins públics

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat i jardineria; amb espècies vegetals adaptades a l'entorn i amb poques necessitats hídriques. Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).
2. Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les següents condicions:
 - a) S'admetran els edificis o les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals, sempre que no ocupin més del dotze per cent (12%) de la superfície total del parc en ús o funcionament en el moment de la construcció.
 - b) L'edificació no podrà tenir una alçada superior a 7 metres.

SECCIÓ 4ª. SISTEMA HÍDRIC o HIDROGRÀFIC (Clau H)

Art. 68 Definició, identificació i tipus

1. S'inclouen en el sistema hídric les lleres de rieres, rius, canals, torrents, fonts naturals i escorrenties delimitades, com a mínim, per la zona de sistema hídric que es la línia de cota d'inundació que l'instrument de planificació hidrològica competent determina d'acord amb l'avinguda en el període retorn de 100 anys. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris

físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima 8 metres.

També forma part del sistema hídric el subsòl de les diverses capes freàtiques.

Art. 69 Titularitat i manteniment

1. Els espais inclosos en el sistema hidràulic, cota d'inundació d'un període de retorn de 10 anys seran de titularitat pública.
2. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hidrogràfics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

Art. 70 Regulació

1. Tant en sòl urbanitzable com en sòl no urbanitzable no es podrà contradir la definició d'usos en funció de la inundabilitat establert a l'article 6 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, ni la disposició transitòria Primera i Segona. Es complirà amb l'establert al RD 849/1986 d'11 d'abril (RDPH), tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, i el RDL 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües.
2. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn (zona inundable)
3. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula pel RDL 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), i el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH.

L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la A.C.A. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la A.C.A.

4. Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o pugui generar riscos.
5. Es prohibeix abocar residus de cap tipus en els lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (estanyes, canals, sèquies, clamors, basses) i en particular, es prohibeix la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris.
6. Els propietaris de canals i fonts estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat i seguretat.
7. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les d'aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts al Reglament de domini públic hidràulic. Per a qualsevol abocament directe/indirecte al DPH, s'haurà de disposar previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003, de 23 de maig, que modifica el RDPH.

L'esmentada Autorització es sol·licitarà al Departament d'Autoritzacions de l'Agència Catalana de l'Aigua, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat.

Altrament es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/60/CE, d'aigües
DBO5	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

Art. 71 Proteccions

1. A les lleres públiques del terme municipal s'haurà d'incloure l'àmbit de la franja de la zona de policia de 100 m que determina la vigent Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), zona en la que qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua

sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi sigut informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

2. A la resta de rieres, rius, canals, torrents i escorrenties en els trams classificats de sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació sectorial vigent, es mantindrà una franja de protecció urbanística de 5 metres d'amplada a cada banda, a partir del marge que delimita la llera.
3. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
4. En aquest àmbit de protecció urbanística no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hídic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

SECCIÓ 5ª. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 72 Definició, tipus i identificació

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

Els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments són els següents:

- E1.- Esportiu. Instal·lacions destinades a la pràctica del esport, i el seus serveis annexes.
- E2.- Educatiu. Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, etc...i les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.
- E3.- Públic – Administratiu. Centres o edificis per serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.
- E4.- Sanitari - assistencial. Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.
- E5a.- Socio-culturals. Biblioteques, centres socials, polítics, sindicals i culturals, museus, auditoris, cases de cultura, exposicions d'interès públic i comunitari, i altres anàlegs. Així com annexes i dependències lligades a l'ús.
- E5b.- Religiosos.
- E6.- Cementiri.
- E7.- Altres espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.
- E8.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

Art. 73 Titularitat i concessions

1. Els sòls que el present Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupa qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública, si bé és possible la seva gestió per part d'operadors privats.
2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació des sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de titularitat pública mitjançant un pla especial. Els equipaments privats existents s'assenyalen en els plànols d'ordenació amb un "*" col·locat abans de la clau corresponent.

Art. 74 Regulació dels usos i l'edificació

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. No obstant i donat el paper i funció d'aquestes peces s'admetrà una configuració especial justificada en el mateix projecte de l'equipament públic. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre en al interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.
3. En aquells llocs en que no sigui possible aplicar les condicions de la zona contigua, s'aplicarà el sistema d'ordenació d'edificació aïllada amb un sostre màxim de 1,7 m² sostre/m²sol i una alçada màxima de 9 metres.
4. En aquest Pla d'ordenació s'assignen dins el sòl urbà els usos concrets del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'equipament que l'administració especificarà en el desenvolupament del Pla.
5. Pot variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un pla especial o el pla de desenvolupament que correspongui, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments. Les altres alteracions del sistema d'equipaments requereixen la modificació o revisió del Pla d'ordenació.
6. En sòl no urbanitzable haurà de fer-se l'assignació d'usos mitjançant un Pla Especial.
7. Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'Ajuntament.

SECCIÓ 6ª. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. (Clau T)**Art. 75 Definició, tipus i identificació**

Correspon a les dotacions necessàries per a:

1. Les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport) incloent les construccions complementàries a les mateixes.
2. La protecció i el manteniment del medi ambient (contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gosseres, magatzems).

El codi variarà segons el tipus de servei tècnic o ambiental, amb les denominacions següents:

- a) Aigua (Clau T1). Comprèn l'origen de les captacions, els dipòsits acumuladors, les plantes potabilitzadores, les línies de conducció i la xarxa fonamental de distribució.
- b) Energia (Clau T2). Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'energia elèctrica, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
- c) Gas (Clau T3). Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació d'aquesta energia, així com la xarxa de transport d'alta pressió i gasoductes.
- d) Sanejament (Clau T4). Comprèn la xarxa de clavegueram, les estacions depuradores i els col·lectors emissaris.
- e) Residus (Clau T5). Abocadors d'escombraries i residus que es delimitin i punts de recollida de residus sòlids.
- f) Telefonia (Clau T6)
- g) Altres serveis (clau T7), com antenes, instal·lacions de radio-comunicació, xarxes de cable o parcs mòbils municipals.

Art. 76 Titularitat i concessions

Els serveis tècnics i ambientals seran de titularitat pública, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades.

Art. 77 Regulació dels usos i l'edificació

1. Usos
 - a) Només s'admeten els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.

- b) S'admet excepcionalment com a ús complementari la construcció d'un habitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació, amb un màxim de 150 m² de sostre.
2. Edificació
- a) El tipus d'ordenació de les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis serà el de volumetria específica, amb un índex d'edificabilitat net de 1 m²/m². Aquesta pot ser superada per raons funcionals degudament justificades, amb el límit màxim d'edificabilitat de les zones de l'entorn del seu emplaçament, adaptada als paràmetres d'ordenació de les mateixes. En qualsevol cas la nova edificació s'adaptarà a les característiques dels edificis veïns, i s'integrarà en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.
- b) Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.
- c) Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'han d'ordenar segons l'alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons la ordenació general de l'illa.
- d) L'ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

Art. 78 Regulació i condicions en sòl urbà

1. En els sectors en sòl urbà no consolidat previstos en aquest POUM es preveurà la implantació de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals i pluvials separativa, així com la implementació de mesures de tractament o pretractament de les mateixes.
2. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o bé l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.
3. En els sectors de sòl urbà consolidat la xarxa d'evacuació separativa es portarà a terme a mesura que es produeixi una renovació substancial del sistema de sanejament actual.
4. Totes les conduccions de serveis tècnics de les claus T1 (línies de conducció i xarxes), T2, T3, T4 (xarxa i col·lectors) i T6 (xarxes de cable) han de ser soterrades en sòl urbà, i s'han d'adequar i de soterrar en cas de nova instal·lació o de reurbanització d'espais urbans. En el cas que les companyies de serveis procedeixin a actualitzar les conduccions aèries existents o a reforçar línies, el tractament d'aquestes és el mateix que si es tractés de nova construcció, és a dir, s'han de disposar soterrades i les despeses aniran a càrrec de les companyies de serveis corresponents

Art. 79 Regulació i condicions del planejament derivat

1. En els sectors en sòl urbanitzable es preveurà la implantació de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals i pluvials separativa, així com la implementació de mesures de tractament o pretractament de les mateixes.
2. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o bé l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.
3. Totes les conduccions de serveis tècnics de la Clau T1, T2, T3, T4 i T6 hauran de ser soterrades

SECCIÓ 7ª. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. (Clau D)

Art. 80 Definició i identificació

Segons l'art. 34.3 LU, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Aquestes polítiques s'especifiquen en la Memòria Social d'aquest POUM.

Art. 81 Titularitat i concessions

Els espais inclosos en el sistema d'habitatges dotacionals públics seran de titularitat pública. L'Ajuntament podrà concedir concessions administratives per a la seva promoció i explotació d'acord amb la normativa vigent.

Art. 82 Regulació de l'ús i condicions d'ordenació

La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà més immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

SECCIÓ 8ª. SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES. CLAU PS

Art. 83 La protecció de sistemes i règim jurídic de les llicències

1. Tenen la consideració de protecció dels sistemes (clau PS) aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial, o bé, relacionats directament per les seves característiques geogràfiques, d'ús i medi ambientals, amb el sistema al qual protegeixen.
2. Aquesta protecció pot ser utilitzada per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
4. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar mitjançant la redacció d'un pla especial, benzineres i estacions de servei. El pla especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari.
5. El POUM classifica les següents proteccions ambientals i dels sistemes urbanístics:
 - PS-H Protecció del sistema hidrològic: S'estarà a la que disposa aquest POUM i la Llei 28/1985, de 2 d'agost, D'Aigües, el reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, amés d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria digui o reculli, per al seu desenvolupament.
 - PS-X Protecció del sistema d'infraestructures de comunicació i mobilitat: S'estarà el que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, llei 257/1998, de 29 de juliol, de carreteres de l'estat i el seu Reglament, llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa a camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - PS-MT Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta, el que estableix el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.
 - PS-E6 Protecció cementiri: S'hauran de respectar les limitacions establertes al la legislació sectorial vigent, i en concret, als Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.
6. La legislació sectorial que s'esmenta en l'apartat anterior ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulguin i que derogui l'anterior

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1ª. Disposicions generals

Art. 84 Definició, delimitació i tipus

1. Aquest Pla d'ordenació delimita com a sòl urbà (SU) aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables mereixen aquella classificació. Es distingeix entre sòl urbà consolidat (SUc) i sòl urbà no consolidat (SUnc) d'acord amb allò que disposen els articles 30 i 31 de la L.U.
2. En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parcials, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 85 Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament per:

- a) La qualificació urbanística detallada de sòl urbà, amb sistemes i zones de sòl urbà, amb la delimitació de polígons d'actuació urbanística, si s'escau, per a àmbits de remodelació i millora urbana per a ser desenvolupats mitjançant la gestió integrada de l'àmbit. La qualificació urbanística del sòl urbà s'estructura per zones bàsiques que es regulen en cada una de les seccions següents d'aquest mateix capítol.

- b) Els polígons d'actuació urbanística es regulen de forma específica en la secció 8ª d'aquest mateix capítol, i en les fitxes corresponents.
- c) La delimitació de sectors de Plans de millora urbana, per actuacions de transformació d'ús, remodelació, i de completar el teixit urbà, estan pendents de qualificació urbanística fins que s'elabori i es tramiti el corresponent planejament derivat. Es regulen tots ells en la secció 7ª d'aquest mateix capítol, i en els fitxes corresponents.

Art. 86 Desenvolupament i execució en sòl urbà

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els següents projectes, tràmits i accions:
 - a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb la corresponent fiança prèvia, d'acord amb els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
 - b) Gestió urbanística aïllada en l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics, no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'administració pública competent, amb el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els següents projectes, tràmits i accions:
 - a) Amb llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà en el cas que:
 - Una parcel·la estigui afectada per un sistema urbanístic, en aquest cas es tramitarà prèviament la cessió corresponent, d'acord a l'art. 40.3 del RLU.
 - Una parcel·la estigui inclosa en una actuació de dotació, en aquest cas s'haurà de tramitar prèviament una reparcel·lació econòmica, a efectes del càlcul de la càrrega urbanística corresponent, que haurà de formalitzar-se prèviament.
 - b) Gestió urbanística integrada en l'execució dels polígons d'actuació urbanística, delimitats i amb ordenació detallada, per la gestió de sòl per la construcció d'habitatge de protecció pública, i per la cessió de sistemes públics i les corresponents obres d'urbanització, d'acord amb els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. A aquests efectes cal elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació si procedeix, i el d'urbanització corresponents.
 - c) Gestió urbanística integrada pel desenvolupament i execució dels sectors de Plans de Millora Urbana, pendents de qualificació urbanística mitjançant l'elaboració i tramitació del Plans de millora urbana, per la regulació de sòl per habitatge de protecció pública, i per la cessió de sistemes públics i les corresponents obres d'urbanització, d'acord amb els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. A aquests efectes cal elaborar i tramitar el planejament derivat, els projectes de reparcel·lació o d'expropiació si procedeix, i el d'urbanització corresponents.

Art. 87 Les zones i subzones en sòl urbà

1. Les zones bàsiques i subzones de sòl urbà que es regulen en cada una de les següents seccions són:

Zona 1.	Nucli antic. (Clau 1)
	Subzona Conservació de l'edificació (Clau 1a)
	Subzona edificació tradicional (Clau 1b)
Zona 2.	Edificació en filera
Zona 3.	Cases aïllades
	Subzona 3a Vall-llobrega (Clau 3a)
	Subzona 3b Els Vilars (Clau 3b)
	Subzona 3c Mas Falquet (Clau 3c)
	Subzona 3c1 Mas Falquet (Clau 3c1)
	Subzona 3e Eixample (Clau 3e)

- Subzona 3d Portalada (Clau 3d)
- Zona 4. Volumetria específica d'anterior planejament (Clau 4)
- Zona 5. Industrial.
- Subzona Clau 5a
- Subzona Clau 5b
- Subzona Clau 5c
- Subzona Clau 5d

Zona HP. Correspon a aquelles zones a on el POUM assenyala de manera detallada i concreta que s'han de destinar a habitatge protegit provinent de la reserva de sòl per a aquest ús que determina la legislació vigent. Les condicions d'ordenació i edificació d'aquesta zona es regulen de manera específica en cada PAU o PPU

- En el desenvolupament del planejament derivat l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i es poden establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refosos del planejament vigent corresponents, d'acord amb el que estableix l'article 10 d'aquestes NN.UU., sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.
- En el cas que en una modificació puntual d'aquest POUM s'introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i sistema de codificació establert en aquest POUM. En el cas que es cregui convenient introduir una nova zona bàsica en el desenvolupament d'un planejament derivat, s'haurà de tramitar conjuntament la modificació puntual del POUM referent a aquest capítol d'aquestes NN.UU.

SECCIÓ 2ª. ZONA DE NUCLI ANTIC (Clau 1)

Art. 88 Definició i subzones

- Correspon a les trames urbanes i ordenacions antigues corresponents als nuclis fundacionals i històrics de Vall-llobrega, conformades majoritàriament per edificació entre mitgeres seguint el procés d'urbanització i edificació tradicional, amb qualitats ambientals i paisatgístiques específiques. Inclou els nuclis antics del Raval de Baix i Raval de Dalt.

Es pretén fomentar la conservació, millora i rehabilitació dels habitatges existents i que les noves construccions tinguin tipologies i usos coherents amb els tradicionals, respectant en tot moment l'estètica existent a cada nucli.

- Aquest POUM estableix dues subzones:
 - Subzona de conservació de l'edificació (Clau 1a)
 - Subzona d'edificació tradicional (Clau 1b)

Art. 89 Condicions d'ús

La regulació dels usos admesos en aquesta zona està continguda al quadre adjunt. La resta d'usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Usos admesos	ZONA 1 NUCLI ANTIC	Condicionaments
Dominants	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	Obligació de construir com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge en la clau 1b
Compatibles	Oficines, serveis i comercial	Comercial nomès en PB
	Sanitari	
	Sòcio-cultural	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
	Restauració-bar	En la planta baixa
	Indústria de 1ª categoria	

	Magatzem (1)	
	Aparcament (1)	En la PB o soterrani
	Recreatiu i espectacles (1)	En edificis d'ús exclusiu
	Hoteler (1)	

(1) Justificació de que cadascun dels usos no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a la zona. La justificació de que l'ús no dominant és compatible amb la zona es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM.

Art. 90 Subzona de conservació de l'edificació (Clau 1a)

Correspon a les zones de nucli antic amb edificació consolidada a on es pretén mantenir, conservar, rehabilitar i/o millorar les seves condicions edificatòries.

Art. 91 Tipus de regulació volumètrica

No es permet la substitució dels edificis ni les alteracions estructurals, excepte edificis en situacions de greu degradació. Solament s'admeten les obres de manteniment estructural, les de millora (obres de millora interior i manteniment de façana) i les de serveis, sempre que no desvirtuin el caràcter de l'edifici a conservar així com possibles ampliacions degudament justificades.

Art. 92 Paràmetres urbanístics

Aquesta zona es regula per una sèrie de paràmetres urbanístics comuns o condicions generals aplicables a totes les zones del POUM i regulats amb caràcter genèric en el Títol III Paràmetres urbanístics d'aquestes normes.

Complementàriament es defineixen els paràmetres específics o condicions particulars de la zona de Nucli Antic, Conservació de l'edificació (clau 1a)

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

ZONA 1 NUCLI ANTIC CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (Clau 1a)		
Paràmetres propis de parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·la	Art. 184	
Parcel·la mínima	Art. 186	No s'admet cap segregació ni addició de les parcel·les existents

Paràmetres comuns de l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Art. 188	
Edificabilitat màxima (m2st/m2s)	Art. 190	L'existent en el moment de l'aprovació definitiva més un 10% sempre i quan es garanteixi la seva integració arquitectònica i paisatgística a l'edifici existent. En cas de substitució de l'edificació el nou volum edificat haurà de coincidir sensiblement amb el que ocupa l'edificació existent, cosa que haurà de quedar degudament justificada en el projecte corresponent.
Nombre màxim d'habitatges	Art. 191	1 habitatge cada 70 m2 de sostre edificat

Paràmetres específics per l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Sòl lliure de l'edificació	Art. 193	El sòl lliure de l'edificació es tractarà amb arbrat i jardineria autòctona. Només s'admet la pavimentació d'un 20% del sòl lliure. S'hauran de respectar els arbres singulars preexistents i, en qualsevol cas, aquells de diàmetre superior a 30 cm

Modificacions de la topografia del terreny	Art. 195	En els espais lliures d'edificació només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes i del terreny natural
Tanques a espai públic	Art. 196	Massís de 45 cm a partir de la rasant del carrer podent arribar a 1,80 metres amb material vegetal
Tanques entre veïns i mitgeres	Art.196	Alçada màxima de 1,80 m amb material calat igual o superior al 50% o/i vegetal a partir de la topografia modificada. Les mitgeres vistes presentaran acabats llisos i de colors propis de les façanes

Paràmetres referits a l'edifici	Condicions generals	Condicions particulars
Ordenació de l'edificació	Art. 177	Volumetria definida per l'edificació existent
Nombre màxim de plantes	Art. 210	L'alçada dels edificis existents es mantindrà. En el supòsit d'ampliació no es podrà superar l'alçada de PB+2
Alçada reguladora	Art. 211	PB+2 = 9,75 metres
Alçada màxima del carener		3,00 a partir del últim sostre real
Alçada lliure d'una planta baixa	Art.212	Segons ús amb un mínim de 2,80 metres
Alçada construïda d'una planta baixa	Art. 218	3,20 metres
Alçada construïda d'una planta pis	Art. 218	2,70 metres
Alçada lliure d'una planta pis	Art. 218	2,50 metres
Alçada mínima planta soterrani	Art. 213	2,20 metres
Alçada planta sotacoberta	Art. 216	Alçada lliure promig 2,50 metres Es computa a partir de 1,90 metres i només serà habitable com ampliació del programa de l'habitatge inferior
Elements tècnics i compositius	Art. 221	Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i d'altres no seran visibles des de l'alçat del carrer No s'admeten elements tècnics a les façanes

Paràmetres compositius de l'edificació	Nucli antic. Conservació de l'edificació (Clau 1a)
Condicions estètiques	<p>Els projectes de les possibles ampliacions o substitucions estudiaran la integració amb les edificacions tradicionals properes. Hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa a materials, acabaments i composició de façanes.</p> <p>Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra del país, amb maçoneria adequada, l'arrebossat en colors ocres, terrosos i beiges, prohibint-se tots els altres i explícitament el color negre i els colors bàsics (vermell, groc i blau).</p> <p>La proporció de forats serà predominantment vertical, i les seves dimensions d'acord amb les majoritàries del sector, destinats a balcons no correguts o finestres. Es procurarà mantenir, en el possible, l'alineació horitzontal i volada dels ràfecs i balcons definits per les edificacions veïnes.</p> <p>En les llicències d'enderroc i obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà informació gràfica de l'edificació existent podent l'Ajuntament, d'acord amb aquestes condicions estètiques, exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, ràfecs, llindars, muntants i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc.</p> <p>Publicitat: s'haurà de situar integrada als buits o sobre aquests, però mantenint les mides del buit inferior. Podrà estar il·luminada, però no ser lluminosa.</p> <p>Les plaques solars s'integraran a la coberta.</p>
Tancaments	<p>Tancaments: les tanques i les mitgeres s'hauran d'acabar amb materials propis de façana.</p> <p>Les mitgeres presentaran acabats llisos i de colors propis de façanes.</p>
Coberta	<p>La coberta serà inclinada a dues vessants amb pendent màxima de 35%, amb la directriu horitzontal paral·lel al carrer, i de teula o material ceràmic</p> <p>Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra.</p>

	Els canalons i els baixants seran de coure, cinc, ceràmica o estaran integrats dins de la coberta.
Cossos sortints	Art. 219 No s'admeten cossos sortints
Elements sortints	Ràfec màxim 30 cm.

Art. 93 Subzona d'edificació tradicional (Clau 1b)

Correspon a les zones properes o a buits existents en el nucli antic a on es proposa una edificació regulada per paràmetres d'edificació tradicional amb la voluntat d'aconseguir la seva integració al paisatge urbà que l'envolta.

Art. 94 Tipus de regulació volumètrica

1. El tipus d'ordenació serà de volumetria definida, ja que els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes venen definits als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Es manté l'estructura urbana edificatòria actual, generalment segons alineació de vial, amb edificació continua, entre mitgeres, coincidint, en principi, la línia d'edificació amb l'alineació oficial del carrer.

Art. 95 Paràmetres urbanístics

Aquesta zona es regula per una sèrie de paràmetres urbanístics comuns o condicions generals aplicables a totes les zones del POUM i regulats amb caràcter genèric en el Títol III Paràmetres urbanístics d'aquestes normes.

Complementàriament es defineixen els paràmetres específics o condicions particulars de la zona de Nucli Antic, Edificació tradicional (clau 1b)

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

ZONA 1 NUCLI ANTIC EDIFICACIÓ TRADICIONAL (Clau 1b)		
Paràmetres propis de parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 186	
Front mínim	Art. 185	5,50 metres
Front màxim	Art. 185	11,00 metres
Fondària mínima	Art. 185	Definida en els plànols d'ordenació

Paràmetres comuns de l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions Generals	Condicions particulars
Solar	Art. 188	
Nombre màxim d'habitatges	Art. 191	1 habitatge cada 90 m2 de sostre edificat
Edificabilitat màxima (m2 st/m2s)	Art. 190	Definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Ocupació màxima	Art. 192	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Ocupació auxiliar	Art. 206	No s'admet

Paràmetres específics per l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Sòl lliure d'edificació	Art. 193	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà Estarà preferentment enjardinat amb espècies autòctones. En general, excepte si s'assenyala el contrari, serà no edificable
Distància mínima a front	Art. 201	Segons plànols d'ordenació detallada en sòl urbà
Distància mínima a altres límits	Art. 201	Segons plànols d'ordenació detallada en sòl urbà

Modificacions de la topografia del terreny	Art. 195	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes
Tanques espai públic	Art. 196	Massís 45 cm a partir de la rasant del carrer podent arribar a 1,80 m amb material vegetal
Tanques entre veïns i mitgeres	Art.196	Alçada màxima de 1,80 m amb material calat igual o superior al 50% o/i vegetal a partir de la topografia modificada. Les mitgeres vistes presentaran acabats llisos i de colors propis de les façanes
Tanques entre veïns en el jardí posterior	Art. 196	Massís 45 cm a partir de la rasant del carrer podent arribar a 1,80 m amb material vegetal

Paràmetres de l'edificació situada en relació al carrer	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Art. 202	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà

Paràmetres referits a l'edifici	Condicions generals	Condicions particulars
Ordenació de l'edificació	Art. 177	Volumetria definida, genèricament alineada respecte del vial o reculant l'edificació respecte d'aquest.
Façana mínima	Art. 209	5,50 metres
Façana màxima	Art. 209	11,00 metres
Nombre de plantes	Art. 210	Assenyalat en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora	Art. 211	Assenyalada en els plànols. PB+1=7,75 metres PB+2=9,75 metres
Alçada màxima del carener		3,00 metres a partir de l'últim sostre real
Alçada lliure d'una planta baixa	Art. 218	Segons ús amb un mínim de 2,80 metres
Alçada construïda d'una planta baixa	Art. 218	3,20 metres
Alçada construïda d'una planta pis	Art. 218	2,70 metres
Alçada lliure d'una planta pis	Art. 218	2,50 metres
Alçada mínima planta soterrani	Art. 213	2,20 metres
Planta sotacoberta	Art. 216	Només s'admet en edificis de PB+1 Alçada lliure promig 2,50 metres Es computa a partir de 1,90 metres, només serà habitable com ampliació del programa de l'habitatge inferior
Elements tècnics i compositius	Art. 221	Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i d'altres no seran visibles des de l'alçat del carrer No s'admeten elements tècnics a les façanes

Paràmetres compositius de l'edificació	Nucli antic. Edificació tradicional (Clau 1b)
Condicions estètiques	<p>Els projectes de les noves construccions estudiaran la integració amb les edificacions tradicionals properes. Hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa a materials, acabaments i composició de façanes.</p> <p>Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra del país, amb maçoneria adequada, l'arrebossat en colors ocres, terrosos i beiges i el totxo ceràmic, prohibint-se tots els altres i explícitament el color negre i els colors bàsics (vermell, groc i blau). La proporció de forats serà predominantment vertical, i les seves dimensions d'acord amb les majoritàries del sector, destinades a balcons no correguts o finestres.</p> <p>Es procurarà mantenir, en el possible, l'alineació horitzontal i volada dels ràfecs i balcons definits per les edificacions veïnes.</p> <p>Les noves construccions que es realitzin a menys de 10 metres de la façana de qualsevol edifici inclòs en el Catàleg justificaran expressament la integració arquitectònica i a tal efecte adjuntaran un alçat conjunt del tram de carrer en el que es pretén realitzar la nova edificació i en el que hi ha l'element o edifici catalogat.</p>

	Publicitat: s'haurà de situar integrada als buits o sobre aquests, però mantenint les mides del buit inferior. Podrà estar il·luminada, però no ser lluminosa.
Tancaments	Tancaments: les tanques i les mitgeres s'hauran d'acabar amb materials propis de façana. Les mitgeres presentaran acabats llisos i de colors propis de façanes.
Coberta	En les zones a on es permet PB+1 l'arrencada del pla superior de la coberta es podrà situar a 1,20 metres del últim forjat real amidat en el pla de façana sense superar, en cap cas, l'alçada reguladora màxima. La coberta serà inclinada a dues vessants amb pendent màxima de 35%, amb la directriu horitzontal al carrer, i de teula o material ceràmic almenys en el 50%, admetent-se terrats en el 50% restant. Les edificacions en planta baixa podran tenir coberta plana en la seva totalitat. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra. Els canalons i els baixants seran de coure, cinc, ceràmica o estaran integrats dins de la coberta.
Cossos sortints	Art.219
Elements sortints	Ràfec màxim 30 cm.

SECCIÓ 3ª. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA (Clau 2)

Art. 96 Definició i subzones

Correspon a les agrupacions de cases en filera unifamiliars o bifamiliars o plurifamiliars en alineació de vial o retirades d'alineació que conformen volums importants.

Art. 97 Tipus de regulació volumètrica

El tipus d'ordenació serà de volumetria definida, ja que els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes venen definits als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Generalment seran fronts edificats continus, entre mitgeres, amb la línia d'edificació retirada respecte de l'alineació de vial deixant una zona ajardinada davant de la parcel·la.

Art. 98 Condicions d'ús

La regulació dels usos admesos en aquesta zona està continguda al quadre adjunt. La resta d'usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Usos admesos	ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA (Clau 2)	Condicionaments
Dominants	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	Obligació de construir com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge de 15 m2 de superfície mínima
Compatibles	Oficines i serveis i comercial	Comercial només en PB.
	Sanitari	
	Sòcio-cultural	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
	Restauració-bar	En la planta baixa
	Indústria de 1º categoria	En la PB o soterrani
	Magatzem (1)	
	Aparcament (1)	
Hoteler (1)	En edificis d'ús exclusiu	

(1) Justificació de que cadascun dels usos no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a la zona. La justificació de que l'ús no dominant és compatible amb la zona es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM.

Art. 99 Paràmetres urbanístics

Aquesta zona es regula per una sèrie de paràmetres urbanístics comuns o condicions generals aplicables a totes les zones del POUM i regulats amb caràcter genèric en el Títol III Paràmetres urbanístics d'aquestes normes. Complementàriament es defineixen els paràmetres específics o condicions particulars de la zona d'Edificació en filera (Clau 2)

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

ZONA 2 EDIFICACIÓ EN FILERA (Clau 2)		
Paràmetres propis de parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·la	Art. 184	
Parcel·la mínima (m)	Art. 186	Tindrà com a mínim 6,00 metres d'amplada
Front mínim (m)	Art. 185	6,00 metres
Front màxim (m)	Art. 185	Definit en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Fondària mínima i/o màxima (m)	Art. 185	Obligada i definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà

Paràmetres comuns de l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Art. 188	
Edificabilitat màxima (m ² st/m ² s)	Art. 190	Definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Ocupació màxima	Art. 192	Obligada i definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Ocupació auxiliar	Art. 206	No s'admet, llevat de l'illa assenyalada amb la Clau 2* a on s'admet l'edificació auxiliar que s'assenyala en els plànols.

Paràmetres específics per l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars
Sòl lliure d'edificació	Art. 193	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Estarà enjardinat amb espècies autòctones.
Distància mínima a front	Art. 201	Fixada en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Distància mínima a altres límits	Art. 201	Fixada en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Modificacions de la topografia del terreny	Art. 195	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes
Tanques espai públic	Art. 196	Massís 90 cm a partir de la rasant del carrer al igual que les tanques entre veïns al jardí davanter fins la línia de façana, amidats a la mitgera des de la rasant de vorera. El material massís serà el mateix que l'empra't a la façana. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó. Les tanques que donen al vial nord est poden arribar a 1,80 m d'alçada màxima podent haver-hi un massís de 0,45 metres d'alçada i la resta de reixa calada.
Tanques entre veïns	Art. 196	Les tanques entre veïns al jardí de darrera tindran sobre el nivell definitiu de terres 1,80 m d'alçada màxima podent haver-hi un massís de 0,45 metres d'alçada i la resta de reixa calada. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Paràmetres de l'edificació situada en relació al carrer	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Art. 202	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà

Pati d'illa ocupació màxima	Art. 204	No s'admet llevat de la Clau 2*
Pati d'illa alçada reguladora màxima	Art. 204	3,00 metres només en Clau 2*
Pati d'illa nombre de plantes	Art. 204	PB només en Clau 2*

Paràmetres referits a l'edifici	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació		Genèricament alineada respecte del vial però retrasant l'edificació respecte d'aquest.
Façana mínima	Art. 209	6,00 m
Façana màxima	Art. 209	Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Nombre màxim plantes	Art. 210	El nombre màxim de plantes estarà definit als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Com a mínim és obligat construir PB+1.
Alçada reguladora (m)	Art. 211	PB+1=7,50 metres; PB+2= 9,75 metres
Alçada màxima del carener (m)		3,00 metres a partir de l'últim sostre real
Alçada construïda planta baixa (m)	Art. 218	2,70 metres
Alçada lliure planta baixa (m)	Art. 218	2,50 metres.
Alçada lliure d'una planta pis (m)	Art. 218	2,70 metres
Alçada construïda d'una planta pis (m)	Art. 218	2,50 metres
Planta soterrani (m)	Art. 213	Alçada mínima 2,20
Planta sotacoberta (m)	Art.216	La planta sotacoberta només s'admet en edificis de PB+1. serà habitable com a complement del programa familiar dels habitatges situats a la última planta. Alçada lliure promig 2,50 metres Es computa a partir de 1,90 metres, només serà habitable com ampliació del programa de l'habitatge inferior i la seva superfície no computarà a efectes d'edificabilitat.
Elements tècnics i compositius	Art. 221	Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. Quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més importants com dipòsits de aigua, acumuladors, maquinària, etc.

Paràmetres compositius de l'edificació	Zona 2 Cases en filera (clau 2)
Condicions estètiques	<p>Les intervencions en fileres o fronts resultants d'actuacions unitàries, respectaran i mantindran criteris i solucions arquitectòniques emprades pel conjunt de l'edificació general.</p> <p>Totes aquelles construccions de nova planta o de reforma integral de l'edificació que, per diferències d'alçada o de reculada amb les edificacions veïnes deixin mitgeres al descobert, hauran de tractar aquestes –tant si son pròpies o del veí- de la mateixa manera que la façana.</p> <p>Publicitat: s'haurà de situar integrada als buits o sobre aquests, però mantenint les mides del buit inferior. Podrà estar il·luminada, però no ser lluminosa.</p>
Coberta	<p>En les zones a on es permet PB+1 l'arrencada del pla superior de la coberta es podrà situar a 1,20 metres del últim forjat real amidat en el pla de façana sense superar, en cap cas, l'alçada reguladora màxima.</p> <p>La coberta serà inclinada a dues vessants amb pendent màxima de 35%,</p>

	<p>amb la directriu horitzontal al carrer, i amb teula aràbiga o similar.</p> <p>Tanmateix es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància mínima de 1,50 m, amidada des del pla de la façana. Aquests terrats s'hauran de distànciar 1,00 m de la mitgera com a mínim i no interrompre el carener.</p> <p>Les edificacions a on només s'admet planta baixa com edificació auxiliar de la zona 2^a hauran de tenir coberta plana en la seva totalitat.</p> <p>Es prohibeixen les cobertes de fibrociment o similars, les de pissarra i les de teula negra.</p> <p>Els canalons i els baixants seran de coure, cinc, ceràmica o estaran integrats dins de la coberta.</p>
Cossos sortints	<p>Els únics cossos sortints permesos són els oberts o semitancats. En els casos en que l'edificació tingui la façana construïda coincidint amb l'alineació de vial definida en aquest POUM, les limitacions de volada dels cossos sortints seran les definides per l'article genèric. Quan la façana sigui enretirada de l'alineació de vial la volada del cos sortint no podrà sobrepassar aquesta i no serà mai superior a 1,50 m.</p>
Elements sortints	<p>Ràfec màxim 30 cm</p>

SECCIÓ 4ª. ZONA DE CASES AÏLLADES (Clau 3)

Art. 100 Definició i subzones

1. Comprèn un sector de sòl urbà ordenat amb edificació unifamiliar aïllada. L'espai enjardinat al voltant de l'habitatge configura especialment aquesta zona. L'objectiu d'aquest POUM és l'ordenació i regulació de les condicions d'implantació d'aquestes edificacions, tot protegint les condicions paisatgístiques naturals dels indrets en què es troben ubicades.
2. Subzones. Es defineixen cinc subzones:
 - Subzona de cases aïllades de Vall-llobrega; clau 3.a
 - Subzona de cases aïllades de Els Vilars; clau 3.b
 - Subzona de cases aïllades del Mas Falquet; clau 3.c i clau 3c1
 - Subzona de cases aïllades de la Portalada; clau 3.d
 - Subzona de cases aïllades del Raval de Baix; clau 3.e

Art. 101 Tipus de regulació volumètrica

El tipus d'ordenació volumètrica és el d'ordenació flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets definits en aquestes normes per a la subzona que correspongui segons sigui el cas. La seva edificació es regula fonamentalment a través de l'edificabilitat neta de les parcel·les i la separació a les partions.

Es permetran habitatges agrupats sense que es superin els estàndards mínims de superfície de parcel·la per habitatge establerts per a cada zona segons defineix l'article 103. Els habitatges agrupats es construiran amb projecte unitari.

Art. 102 Condicions d'ús

La regulació dels usos admesos en aquesta zona està continguda al quadre adjunt. La resta d'usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Usos admesos	ZONA 3 CASES AÏLLADES	Condicionaments
Dominants	Habitatge unifamiliar, bifamiliar i aparellat a les zones 3a, 3c, 3d i 3e. Habitatge unifamiliar a la zona 3b i 3c1	S'haurà de construir un garatge amb una superfície mínima de 15 m2 per habitatge. No es podrà construir el garatge si no està construïda la vivenda.
Compatibles	Oficines, serveis i comercial	Comercial només en planta baixa
	Sanitari	
	Sòcio-cultural	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
	Restauració-bar	En la planta baixa
	Indústria de 1ª categoria	Restringit a la subzona 3.e; limitat al 20% de l'edificabilitat neta per parcel·la i en PB
	Indústria de 2ª categoria (1)	
	Magatzem (1)	
Aparcament (1)		
Hoteler (1)	En edificis d'ús exclusiu	

(1) Justificació de que cadascun dels usos no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a la zona. La justificació de que l'ús no dominant és compatible amb la zona es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM.

Art. 103 Paràmetres urbanístics

Aquesta zona es regula per una sèrie de paràmetres urbanístics comuns o *condicions generals* aplicables a totes les zones del POUM i regulats amb caràcter genèric en el Títol III *Paràmetres urbanístics* d'aquestes normes. Complementàriament es defineixen els paràmetres específics o *condicions particulars* de la zona de Cases Aïllades (Clau 3)

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

ZONA 3 CASES AÏLLADES (Clau 3)							Observacions
Paràmetres propis de parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars					
		3a	3b	3.c	3.d	3.e	
Parcel·la	Art. 184						
Parcel·la mínima (m2)	Art. 186	1300 (2) (3)	1300	600 (2) (3)	1000 (2) (3)	600 (2) (3)	Es consideren edificables les parcel·les de superfície inferior a la mínima que estiguin registrades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM. En aquests casos el diàmetre mínim inscribible serà de 12 m. (2) S'admet en una parcel·la o per l'agrupació de dues que tinguin una superfície igual o superior a dos parcel·les mínimes la construcció de dues vivendes unifamiliars aïllades (3) S'admet la possibilitat de fer mitgeres amb un dels veïns quan existeixi compromís amb escriptura pública en les dues parcel·les per a la construcció de dues vivendes unifamiliars aparellades amb projecte unitari La zona 3c1 de Mas Falquet no serà parcel·lable.
Front mínim (m)	Art. 185	20					

Paràmetres comuns de l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals (1)	Condicions particulars					Observacions
		3.a	3.b	3.c	3.d	3.e	
Solar	Art. 188						
Índex edificabilitat neta (m2 st/m2s)	Art. 189	0,266	0,46	0,50	0,60	0,45	Per a la Clau 3c1 0,10m2st/m2/s
Edificabilitat màxima (m2 st)	Art. 190	600	600	400	600	400	
Ocupació màxima	Art. 192	20%		25%	30%	25%	Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% regiran les següents variacions del tipus d'ocupació permès: Del 30% al 50% es disminueix en 1/3. Del 50% al 100% es disminueix en 1/2. Si es més de 100% es prohibeix l'edificació.
Ocupació auxiliar	Art. 206	Sí (3)	6% (4)	5%	No	No	(3) S'admet l'ocupació auxiliar separada o no de l'edificació principal, sempre que mantinguin una separació mínima de 3 m als límits i de 6 m a la línia oficial del carrer. S'admeten garatges adossats a mitgeres sempre que es construeixen completament empotrats en el massís de terres, quan la rasant del terreny

							<p>natural sigui superior a la rasant del carrer, i mantenint en qualsevol cas la separació de 6 m respecte de la línia oficial del carrer. En qualsevol cas (aïllat o adossat) les construccions auxiliars harmonitzaran amb l'edifici principal tenint el mateix tractament arquitectònic. El sostre edificable de l'ocupació auxiliar s'haurà de descomptar del sostre edificable total permès a la parcel·la.</p> <p>(4) S'admet l'ocupació auxiliar sempre i quan es limiti al 6% de l'ocupació total permesa a la parcel·la, mantenint la separació a límits i amb una amplada compresa entre els 3,50 i els 6,50 metres</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

Paràmetres específics per l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars					Observacions
		3.a	3.b	3.c	3.d	3.e	
Sòl lliure d'edificació	Art.193						Estarà preferentment ajardinat
Distància mínima a front	Art. 201	6,00	3,00	3,00	6,00	3,00	
Distància mínima a altres límits	Art. 201	3,00	(1)	3,00	4,00	3,00	
Modificacions de la topografia del terreny	Art. 195	(5)	(6)	(4)	(5)	(5)	
Tanques espai públic	Art. 196	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(3) Massís 45 cm màxim; calat o vegetal fins arribar a una alçada total màxima de 1,80 m (2) Massís de 1,00 m màxim; calat o vegetal fins arribar a una alçada total màxima de 1,80 m
Tanques entre veïns	Art. 196	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	

(1) L'edificació complirà les següents prescripcions respecte als límits: a) haurà de situar-se entre les zones assenyalades com a "Zona d'Ubicació de l'Edificació" en el plànol PO-5 del Pla Parcial els Vilars; b) es separarà un mínim de tres metres de qualsevol altre límit ja sigui carrer o partió.

(4) En cas de que sigui imprescindible l'anivellament en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,00 m per sobre o a més de 2,00 m per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota dels possibles als límits. Els murs de anivellació de terres no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,00 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,00 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 m.

(5) En cas de que sigui imprescindible l'anivellament en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes de anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota dels possibles als límits. Els murs de anivellació de terres no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 m.

(6) En cas que sigui necessari d'anivellar el sòl en terrasses aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny, entenent-se per cota natural de terreny, la que resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització definida en el projecte corresponent.

Paràmetres referits a l'edifici	Condicions generals	Condicions particulars					Observacions
		3.a	3.b	3.c	3.d	3.e	
Nombre màxim plantes	Art. 210	PB+P1 +50%P 1	PB+60 %PB	PB+P1 +50%P 1	PB+P1	PB+P1 +50%P 1	
Alçada reguladora (m)	Art. 211	10,00 (1)	6,50	10,00 (1)	7,00	10,00 (1)	(1) PB+P1=7,00
Alçada màxima edificació auxiliar (m)		3,30	3,25	3,30			
Alçada màxima del carener (m)		2,50	1,50	2,50	2,50	2,50	
Alçada construïda planta baixa (m)	Art. 218	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
Alçada lliure planta baixa (m)	Art. 218	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50 (2)	(2) 3,00 en cas de no ser habitatge
Alçada construïda d'una planta pis (m)	Art. 218	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	
Alçada lliure d'una planta pis (m)	Art. 218	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50 (2)	2) 3,00 en cas de no ser habitatge
Planta soterrani (m)	Art. 213	Ocupació=< que la màxima permesa, mantenint la separació a límits H=>=2,20					
Dipòsit de recollida d'aigües pluvial		Tots els projectes d'edificació han d'incloure un dipòsit d'aigües pluvials provinents de terrasses o cobertes, amb un volum mínim de 15 m3; els dipòsits s'hauran de col·locar soterrats dins l'espai que ocupa l'edificació principal o dins de la ocupació màxima permesa.					
Elements tècnics i compositius		Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i d'altres no seran visibles des de l'alçat del carrer. No s'admeten elements tècnics a les façanes					A la Clau 3b "Els Vilars" les antenes de TV, FM i parabòliques cal posar-les a nivell de jardí.

Paràmetres compositius de l'edificació	Zona de cases aïllades (clau 3)				
	3.a	3.b	3.c	3.d	3.e
Condicions estètiques	(3)	(1)	(2)		(4)
Coberta	Inclinada, amb pendent entre el 25% i 35% de teula àrab amb un mínim de 2 vessants	Inclinada amb pendent obligat del 25% i material de teula àrab de color tradicional (no vermell) amb un mínim de 2 vessants	Inclinada amb pendent entre el 25% i 35% amb un mínim de 2 vessants o plana	Inclinada, amb pendent entre el 25% i 35% de teula àrab amb un mínim de 2 vessants	Inclinada, amb pendent entre el 25% i 35% de teula àrab amb un mínim de 2 vessants
Elements sortints: ràfecs (cm)	30	40	30	30	30

(1) Els materials d'acabat de façana seran:

- D'ús prohibit:
 - Totxo vist (com a material bàsic dels murs)
 - Aplacats de ceràmica (com a revestiment bàsic)
 - Gelosies
 - Pannells prefabricats
 - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc)

- Acabats de façana amb tons estridents o molt foscos
- Pissarra
- Teula de color negre o vermell
- D'ús recomanat:
 - Acabats de façana de colors de la gamma terrosa
 - Fusteria de fusta pintada o alumini de color
 - Baranes i reixes de ferro de dibuix senzill
 - Cobertes de teula àrab de color tradicional (no vermell)

La tipologia edificatòria serà senzilla, evitant els retranqueixos excessius de l'edificació i disposant les obertures segons eixos verticals.

(2) La composició arquitectònica i distribució dels edificis serà lliure, però mantenint unes composicions arquitectòniques d'acord amb l'estructura paisatgística i morfològica del territori i el caràcter i tradició constructiva de la regió.

Materials constructius recomanats: pedra natural; pintat, arrebossat o estucat dels paraments de façana de color clar en la gamma de la terra del indret; baranes de ferro de dibuix senzill; baixants i desguassos vistos de ceràmica o zinc; fusteria pintada de color similar al de la façana; teulada de teula àrab de color tradicional.

- Queden prohibits per al seu ús exterior els materials i elements constructius següents:
 - Totxo vist (com a material bàsic dels murs)
 - Aplacat de ceràmica vidrada o gres (com a revestiment bàsic)
 - Gelosies
 - Pavès vitri o similar
 - Panells prefabricats
 - Imitacions de pedra (arrebossats, pintats, etc)
 - Fibrociment (excepte desguassos)
 - Pissarra
 - Teula de color negre
 - Fusteria d'alumini de color natural

(3) La composició arquitectònica serà lliure sempre que els edificis estiguin en harmonia amb el caràcter de la zona i amb el medi ambient.

(4) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat al conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

Es permetrà únicament l'ús de dos materials com a màxim e la construcció de tot el parament massís de la pla de façana

El color dels materials serà de la gamma de colors naturals, de terra, en tonalitats suaus o en blanc, evitant-se, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

SECCIÓ 5ª. ZONA VOLUMETRIA ESPECÍFICA ANTERIOR PLANEJAMENT (Clau 4)

Art. 104 Definició i paràmetres

1. Comprèn un sector del Raval de Baix, a on mitjançant diverses modificacions de planejament es varen definir uns edificis regulats per una volumetria específica que, en l'actualitat, estan totalment construïts, excepte els que s'especifiquen en els apartats 3 i 4 d'aquest article.
2. El POUM vol mantenir la configuració de l'ordenació volumètrica i l'edificabilitat actual. La totalitat dels edificis construïts que componen aquesta zona estan en règim de divisió en propietat horitzontal.
3. Només s'admet la seva substitució total o parcial mantenint la mateixa volumetria actual, la qual es detalla en els plànols d'ordenació del sòl urbà a on es fixa la situació, sostre edificable, nombre de plantes i nombre d'habitatges existents.
4. A la part sud-est d'aquest sector es defineix un nou edifici amb volumetria específica a on s'assenyalen la galga obligada, les galgues màximes, el sostre edificable, el nombre de plantes i el nombre d'habitatges. S'estableix una parcel·la única. L'alçada màxima serà de 7,50 metres equivalent a PB+1. En tots els paràmetres que no s'especifiquen en aquest article seran d'aplicació els de la Clau 2.

5. En la part est de la zona es defineix un edifici de planta baixa destinat a edificació auxiliar, la galga màxima i una alçada de PB destinada a edificació auxiliar i amb coberta plana. En tots els paràmetres que no s'especifiquen en aquest article seran d'aplicació els de la Clau 2.

Art. 105 Condicions d'ús

La regulació dels usos admesos en aquesta zona està continguda al quadre adjunt. La resta d'usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Usos admesos	ZONA 4 VOLUMETRIA ESPECÍFICA (Clau 4)	Condicionaments
Dominants	Habitatge unifamiliar en filera	S'haurà de construir un garatge amb una superfície mínima de 15 m ² per habitatge. No es podrà construir el garatge si no està construïda la vivenda.
Compatibles	Oficines i serveis	Només en planta baixa
	Sòcio-cultural	
	Docent	
	Administratiu	
	Assistencial	
	Indústria de 1 ^o categoria	Només en planta baixa

SECCIÓ 6^a. ZONA INDUSTRIAL (Clau 5)

Art. 106 Definició i subzones

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que no convé que s'instal·lin a l'interior del municipi per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.
2. Subzones. Es defineixen cinc subzones.
 - Subzona 5a Indústria entre mitgeres en parcel·la de 450 m²
 - Subzona 5b Indústria Aïllada
 - Subzona 5c Serveis Portuaris
 - Subzona 5d Indústria entre mitgeres en parcel·la de 250 m²

Art. 107 Tipus de regulació volumètrica

L'ordenació volumètrica en les subzones és:

- 5a) Alineació de vial amb volumetria definida
- 5b) Edificació aïllada amb volumetria flexible
- 5b1) Edificació reculada de vial amb volumetria definida
- 5c) Edificació aïllada amb volumetria flexible
- 5d) Edificació reculada de vial amb volumetria definida

Art. 108 Condicions d'ús

La regulació dels usos admesos en aquesta zona està continguda al quadre adjunt. La resta d'usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

Usos admesos	ZONA INDUSTRIAL CLAU 5	Condicionaments
Dominants	Logística i magatzem Indústria Indústria agrària Tecnològic	Indústria restringit a les categories 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a A la clau 5c només s'admeten els usos d'emmagatzematge a l'engròs i de serveis portuaris generats pel sector comercial del port de Palamós.

Compatibles	Docent	
	Esportiu	
	Comercial	Només a les clau 5a, 5b, 5b1 i 5d
	Oficines i serveis	
	Serveis tècnics	
	Recreatiu i espectacles	
	Aparcament	Només en planta baixa o soterrani
	Restauració-bar	Només a les claus 5a, 5b, 5b1 i 5d
	Hoteler	En edificis d'ús exclusiu

Art. 109 Paràmetres urbanístics

Aquesta zona es regula per una sèrie de paràmetres urbanístics comuns o *condicions generals* aplicables a totes les zones del POUM i regulats amb caràcter genèric en el Títol III *Paràmetres urbanístics* d'aquestes normes. Complementàriament es defineixen els paràmetres específics o *condicions particulars* de la zona Industrial, clau 5.

El conjunt d'aquestes disposicions es desenvolupa als quadres adjunts a continuació.

ZONA INDUSTRIAL (Clau 5)							Observacions
Paràmetres propis de parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars					
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Parcel·la	Art. 184						
Parcel·la mínima (m ²)	Art. 186	450 (2)	600 (4)(5)	600 (4) (5)	6.500 (5)(7)	250 (8)	(2) S'admet tolerància 10% (4) A excepció de les indústries existents en el sector, descomptant possibles afeccions per a vials i/o serveis (5) S'admet la possibilitat de fer mitgeres amb els veïns quan existeixi compromís en escriptura pública entre els propietaris de les parcel·les (7) S'admet tolerància 5% (8) S'admet tolerància 3%
Front mínim (m)	Art. 185	15 (3)	15 (9)	15 (9)	55 (3)	10	(3) S'admet tolerància 5% (6) En plànols s'assenyala el gàlib màxim de l'edificació
Front màxim (m)	Art. 185					80	(9) A excepció de les indústries existents en el sector
Fondària màxima (m)		(6)	(6)		(6)	(6)	

Paràmetres comuns de l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals (1)	Condicions particulars					Observacions
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Solar	Art. 188						
Índex edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Art. 189	1,66	1,3	(1)	0,74	(1)	1) Definida en els plànols
Edificabilitat màxima (m ² st/m ² s)	Art. 190			(1)		(1)	(1) Definida en els plànols

Ocupació màxima		83%	65%	(1)	50%	(1)	(1) Definida en els plànols
Ocupació auxiliar	Art. 206	No	No	No	No	No	
Paràmetres específics per l'edificació en relació a la parcel·la	Condicions generals	Condicions particulars					Observacions
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Sòl lliure d'edificació	Art. 193	(1)	(1)	(1)	(4)	(1)	(1) En la resta de la parcel·la no s'admeten cossos ni elements auxiliars llevat de marquesines i tendals destinats a la protecció de l'estacionament de vehicles. No s'admet emmagatzematge de materials ni cap activitat. Es tractarà amb arbrat i enjardinament. (4) En el front de la parcel·la només s'admet aparcament i càrrega i descàrrega, amb arbrat i jardineria. La resta es podrà destinar a emmagatzematge de mercaderies i contenidors.
Distància mínima a front	Art. 201	(2)	5	(5)	15	(5)	(2) Alineació de vial o zona verda (5) Segons plànols
Distància mínima a altres límits(m)	Art. 201	(7)	2,5	2,5	10	(5)	(2) Alineació de vial o zona verda (5) Segons plànols (7) determinat per la ocupació màxima
Modificacions de la topografia del terreny	Art. 195						
Tanques espai públic	Art. 196	No	(3)	(3)	(3)	(3) (6)	(3) Mur massís fins a 0,50m i la resta fins a 2 m d'alçada total amb reixat metàl·lic o arbrat vegetal retallable
Tanques entre veïns	Art. 196						(6) No s'admet el tancament a front de parcel·la, només entre edificacions i alineada a aquestes. En altres fronts com (3)

Paràmetres de l'edificació situada en relació al carrer	Condicions generals	Condicions particulars					Observacions
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Fondària edificable	Art. 202	-1		(1)		-1	(1) Assenyalada en els plànols

Paràmetres referits a l'edifici	Condicions generals	Condicions particulars					Observacions
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Nombre màxim de plantes	Art. 210	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	
Alçada reguladora màxima	Art. 211	8,5	10	10	12	10	(1) Cal preveure una plaça d'aparcament cada 150m ² de superfície ocupada per l'edificació.
Aparcament		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	

Paràmetres compositius de l'edificació	Cond. generals	Condicions particulars					Observacions
		5.a	5.b	5.b1	5.c	5.d	
Condicions estètiques		(1)	(1)	(1)	(1)(2)	(1)	(1)Les mitgeres tindran el mateix tractament que la façana. (2)Es permetrà únicament l'ús de dos materials com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana. Els colors dels materials o pintura de les façanes seran de colors naturals, de la gama terrosa amb tonalitats suaus.
Coberta		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)Tindrà un mínim de dues vessants i no superarà en més de 2,00 m el punt d'arrencada de la coberta.

SECCIÓ 7ª. ELS PLANS DE MILLORA URBANA

Art. 110 Tipus, objecte i naturalesa dels Plans de millora urbana

Per les àrees de sòl urbà no consolidat en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reurbanització i millora urbana, aquest POUM estableix un àmbit de Pla de Millora Urbana (PMU), d'acord amb l'establert a l'art. 70 LU

En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana.

La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

- PMU-1.- Mas Rubau
- PMU-2.- Mas Ginesta

Art. 111 PMU nº 1 "Mas Rubau"

1. Objectius

L'objectiu bàsic d'aquest PMU és analitzar el conjunt d'edificacions existents, els seus usos i les seves infraestructures amb la finalitat de determinar els déficits existents i proposar la seva resolució i la ordenació dels espais lliures existents. Tanmateix s'inclou dins el seu àmbit el tram de viari bàsic a que dona front amb la finalitat de millorar la seva accessibilitat.

2. Àmbit

Compren els terrenys de sòl urbà consolidat situats al sud-est del Raval de Dalt que es delimita en el plànols d'ordenació.

3. Superfície

5.817 m²

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les determinarà el propi Pla de Millora Urbana en funció de l'anàlisi que porti a terme en relació a la viabilitat tant urbanístic com econòmic de les actuacions que es proposin. En tot cas haurà de respectar els aspectes més singulars de les edificacions existents i mantenir el llenguatge arquitectònic del conjunt.

Qualsevol increment proposat del sostre existent s'haurà de justificar en l'estudi de viabilitat econòmica.

5. Condicions de gestió

El Pla de Millora Urbana s'haurà de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica en un termini no superior a tres anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi produït la seva aprovació definitiva del PMU es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

Art. 112 PMU nº 2 "Mas Ginesta"

1. Objectius

L'objectiu bàsic d'aquest PMU és analitzar el conjunt d'edificacions existents, els seus usos i les seves infraestructures amb la finalitat de determinar els dèficits existents i proposar la seva resolució i la ordenació dels espais lliures existents.

2. Àmbit

Compren els terrenys de sòl urbà consolidat situats al nord-est del Raval de Dalt.

3. Superfície

3.124 m², aquest àmbit es podrà ajustar en funció del anàlisi urbanístic que desenvoluparà el PMU.

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les determinarà el propi Pla de Millora Urbana en funció de l'anàlisi que porti a terme en relació a la viabilitat tant urbanístic com econòmica de les actuacions que es proposin. En tot cas haurà de respectar els aspectes més singulars de les edificacions existents i mantenir el llenguatge arquitectònic del conjunt.

Qualsevol increment proposat del sostre existent s'haurà de justificar en l'estudi de viabilitat econòmica.

5. Condicions de gestió

El Pla de Millora Urbana s'haurà de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica en un termini no superior a tres anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi produït la seva aprovació definitiva del PMU es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

SECCIÓ 8ª. ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)**Art. 113 Tipus de polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat**

1. Aquest pla d'ordenació delimita dos tipus de polígons d'actuació urbanística:

- a) Els que es delimiten amb la única finalitat de delimitar un àmbit d'actuació a efectes de procedir al repartiment de les despeses d'urbanització ja siguin pendents d'execució o de nova implantació. S'identifiquen amb la Clau **PAUurb**. En aquest tipus la gestió es portarà a terme mitjançant un projecte de reparcel·lació econòmica que fixi les quotes de participació de cada una de les finques en les despeses d'urbanització que es derivin del corresponent projecte d'urbanització.
- b) Els que es delimiten, en sòl urbà no consolidat corresponents a actuacions no executades o a unitats d'actuació en sòl urbà delimitades per les Normes Subsidiàries o a altres zones de nova creació que, per les seves reduïdes dimensions, poden desenvolupar-se mitjançant un polígon d'actuació urbanística. S'identifiquen amb la Clau **PAU**

Art. 114 Característiques dels polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat (Clau PAU)

1. Per a cada polígon es precisa el seu àmbit, les determinacions concretes dels sòls que l'integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El seu desenvolupament comportarà la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic així com la reserva del 30% del sostre edificable per habitatge en règim de protecció. (20% en règim general i 10% en règim concertat)
2. L'ajustament de les edificabilitats dels polígons d'actuació previstos en el Pla podrà ser d'un 4%.
3. Cadascun dels polígons d'actuació definits vénen regulats per la fitxa corresponent en la que es detallen les següents característiques:
 - a) Àmbit. Es descriu la superfície i límits de que abasta el PAU.
 - b) Objectius. S'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús. Es determinen les reserves i les cessions de sòl públic i el seu destí, es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon, la seva densitat i els usos compatibles.
 - d) Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina, definint preferentment el de reparcel·lació per compensació bàsica o cooperació per sobre del d'expropiació

4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.

Art. 115 PAU nº 1 "RAVAL DE BAIX"

a) Objecte del polígon

L'objecte d'aquest polígon és la prolongació de la trama urbana existent al Raval de Baix, amb l'objectiu de consolidar la xarxa viària i la obtenció d'una reserva de sòl per a parc urbà.

b) Delimitació

El polígon limita al nord amb el PPU 2, al sud amb la trama urbana consolidada del Raval de Baix, a l'est amb terrenys de sòl no urbanitzable i a l'oest amb la xarxa viària bàsica d'accés al municipi i amb l'àrea d'equipaments de l'Església, Ajuntament i altres dependències municipals..

El seu àmbit és de 16.905,00 m²

c) Característiques de l'aprofitament urbanístic

Les intensitats màximes, usos i ordenació seran les derivades de l'ordenació urbanística definida en el plànol "O5 Ordenació detallada del sòl urbà" d'aquest POUM i de les qualificacions corresponents. Si en el

desenvolupament del pla es redactés alguna modificació de planejament o de gestió no podrà superar els aprofitaments que es determinen en la fitxa de característiques següent:

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES PAU-1 RAVAL BAIX		
Superfície:	18.904,00	m ²
Edificabilitat bruta:	0,42	m ² st/m ² sòl
Sostre màxim	8.030,00	m ² st
Clau 1b residencial	1.712,00	m ² st
Clau 1b (planta baixa comercial)	1.185,00	m ² st
Clau 2	5.133,00	m ² st
Densitat màxima d'habitatges:	29,09	hab/ha
Clau 1b	20	hab
Clau 2	35	hab
Total habitatges	55	hab
sostre habitatges lliures 70%	4.791,50	m ² st
número d'habitatge lliures	32	hab
sostre HP 20%	1.369,00	m ² st
sostre HC 10%	684,50	
	2.053,50	
número d'habitatges protegits	23	hab
Cessions mínimes		
Espais lliures i zones verdes (Vj)	5.123,00	27,10%
Xarxa Viària (Xc)	7.374,00	39,01%
Equipament públic (E)	790,00	4,18%
Ocupació màxima del sòl privat		
Clau 1b edificació tradicional	1.185,00	6,27%
Clau 2 cases en filera	4.432,00	23,44%

Seràn admissibles les variacions en mes o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió de l'escala de detall.

d) Deures d'urbanització i gestió

- Els propietaris estan obligats a cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector
- Els propietaris es faran càrrec del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització.
- Els propietaris cediran gratuïtament els terrenys destinats a sistemes en aquest article i delimitats al plànol "O5 Ordenació detallada del sòl urbà" i assumiran les despeses d'urbanització de vials i zones verdes.
- Aquesta actuació es portarà a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica
- Si la promoció privada es fa càrrec de construcció dels habitatges protegits s'estarà al que disposa l'article 22.2 d'aquestes normes urbanístiques.
- Els habitatges protegits s'hauran de situar a la zona de Clau 1b

e) Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació

Art. 116 PAU nº 2 "ZONA INDUSTRIAL"

a) Objecte del polígon

L'objecte d'aquest polígon és modificar les determinacions del Pla Parcial Industrial i de Serveis Portuaris, promocionat per l' INCASOL, amb la finalitat de distribuir l'aprofitament urbanístic arrel d'haver-ne trobat en una parcel·la, qualificada com a zona industrial amb la clau 5c actualment, abans 11c, un jaciment arqueològic anomenat "Vilareny". La modificació consisteix en:

- Requalificar com a sistema d'espais lliures (Clau Vp) la parcel·la a on existeix el jaciment arqueològic.
- Requalificar part del sistema d'equipaments comunitaris com a zona industrial (Clau 5d)
- Requalificar part del sistema d'espais lliures existent al sud-est del sector com a zona industrial (Clau 5b)

Actualment l'Ajuntament és propietari del terreny destinat a equipaments comunitaris del Pla Parcial esmentat que es proposa requalificar parcialment com a zona industrial (Clau 5d)

Tanmateix l' INCASOL es propietari de la part de sistema d'espais lliures, situat al sud-est del sector, que es proposa requalificar part com a zona industrial (Clau 5b)

b) Delimitació

El polígon limita al nord amb part amb la zona industrial consolidada classificada de sòl urbà (Clau 5a) i part amb terrenys classificats de sòl no urbanitzable, a l'est la zona industrial consolidada classificada de sòl urbà (Clau 5a), part amb la xarxa viària interurbana i part amb el PAUurb 3 i a l'oest amb terrenys classificats de sòl no urbanitzable.

El seu àmbit és de 79.626,00 m²

c) Característiques de l'aprofitament urbanístic

Les intensitats màximes, usos i ordenació seran les derivades de l'ordenació urbanística definida en el plànol "O5 Ordenació detallada del sòl urbà" d'aquest POUM i de les qualificacions corresponents. Si en el desenvolupament del pla es redactés alguna modificació de planejament o de gestió no podrà superar els aprofitaments que es determinen en la fitxa de característiques següent:

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES PAU 2 ZONA INDUSTRIAL		
Superfície:	79.626,00	m ²
Sostre màxim	segons normes	m ² st
Cessions mínimes		
Espais lliures i zones verdes (Vp) i (Vj)	24.007,00	30,15%
Equipament	1.580,00	1,98%
Xarxa Viària (Xa)	20.648,00	25,93%
Ocupació màxima del sòl privat		

Clau 5b	1.367,00	1,72%
Clau 5c	25.407,00	31,91%
Clau 5d	6.617,00	8,31%

Seràn admissibles les variacions en mes o menys un 5% en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió de l'escala de detall.

d) Deures d'urbanització i gestió

Aquesta actuació s'ha portat pel sistema d'expropiació essent l'administració actuant l' INCASOL

L' INCASOL es farà càrrec de:

- a) Del projecte d'urbanització de les obres pendents d'execució.
- b) Substituir el tram de canalització soterrada del torrent que transcorre pel futur vial, per una nova canalització de major secció en la part que correspon al seu àmbit
- c) Soterrar el tram de llera del torrent que travessa la zona verda llevat que el seu cost econòmic ho faci inviable.
- d) Construir un pou de ressalt a l'entrada de la nova canalització soterrada
- e) Derivar el sistema d'aigües pluvials del sector cap a la nova entrada de la nova canalització soterrada.

S'adjunta conveni urbanístic signat entre l' INCASOL i l'Ajuntament de Vall-llobrega.

Art. 117 PAUurb nº 3 "ZONA INDUSTRIAL "

a) Objecte del polígon

L'objecte d'aquest polígon és distribuir les càrregues d'urbanització del tram de la xarxa viària amb que limiten, ja prevista en el planejament vigent, entre els propietaris inclosos dins el seu àmbit.

b) Delimitació

El polígon limita al nord amb PAU 2, al sud amb PAU 2, a l'est amb la xarxa viària interurbana i a l'oest amb al PAU 2

El seu àmbit és de 11.483,00 m²

c) Característiques de l'aprofitament urbanístic

Les intensitats màximes, usos i ordenació seràn les derivades de l'ordenació urbanística definida en el plànol "O5 Ordenació detallada del sòl urbà" d'aquest POUM i de les qualificacions corresponents.

d) Deures d'urbanització i gestió

Els propietaris es faràn càrrec del projecte de reparcel·lació econòmica i del projecte d'urbanització.

Els propietaris cediran gratuïtament els terrenys destinats a sistema viari i delimitats al plànol "O5 Ordenació detallada del sòl urbà" i assumiran les despeses d'urbanització del vial..

e) Vialitat i altres elements a urbanitzar

- Sistema viari: 1.326 m²
- Canalització torrent: substituir el tram de canalització soterrada del torrent que transcorre pel futur vial paral·lel a la C-31, per una nova canalització de major secció en la part que correspon al seu àmbit.

f) Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 118 Definició

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, dins del marc d'un desenvolupament sostenible del municipi. El dimensionat del sòl urbanitzable és proporcional al creixement previst, i ha de permetre el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Art. 119 Els sectors de sòl urbanitzable delimitat

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl i en el plànol "O.5 Sòl urbanitzable delimitat". Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més polígons d'actuació urbanística.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en la categoria de sòl urbanitzable delimitat els següents sectors:
 - PPU 1 Mas del Molí
 - PPU 2 Mas Esquerdo
 - PPU 3 Costa Brava Centre
 - PPU 4 Mas Valentí
 - PPU 5 Mas Pelegrí

Art. 120 Ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques, els següents elements:
 - a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
 - b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinats a sistemes generals i locals, que tindran la consideració de mínims.
 - c) L'aprofitament urbanístic i l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
 - d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
 - e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
 - f) Els sistemes generals adscrits i els sistemes locals d'ubicació obligatòria.
 - g) Això no obstant les alineacions previstes pel sistema viari bàsic es podran variar justificadament a través del Pla parcial (o la seva modificació) sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.
2. El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

Art. 121 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents drets:
 - a) Promoure el planejament derivat en les condicions d'aquest POUM i el Programa d'Actuació, si aquest existeix.
 - b) Al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques.
 - c) A edificar els solars resultants
2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:
 - a) Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

- b) Cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl necessari per l'execució dels sistemes generals que el planejament ha previst.
- c) Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
- d) Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- e) Edificar els solars en els terminis, que en el seu cas, estableixi el planejament.
- f) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat al inici de l'execució material del mateix.
- g) Costejar o executar la urbanització del sector.
- h) Reservar i edificar, si així s'estableix, el 30% del sostre residencial resultant per a la construcció d'habitatge de protecció, un 20% de protecció oficial i un 10% de concertat.
- i) Conservar la urbanització en els termes que s'estableixen.

Art. 122 Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

1. Planejament derivat i sistemes d'actuació
 - a) És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent planejament derivat d'ordenació (pla parcial urbanístic) del sector de sòl urbanitzable delimitat, a efectes d'iniciar la seva gestió.
 - b) Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en la LU
 - c) El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes que s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector o subsectors, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent: reparcel·lació o expropiació.
 - d) Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el reparcel·lació per compensació bàsica..
2. Disposicions relatives als serveis bàsics
 - a) Correspon al pla parcial la definició tècnica i geomètrica de la xarxa viària complementària i dels aparcaments
 - b) Els plans parcials han de determinar la ubicació de les places d'aparcament públic i ha d'establir les condicions dels aparcaments privats.
 - c) Per a desenvolupar cada sector cal garantir que l'empresa subministradora d'aigua potable disposa, tant jurídicament com administrativament, de les dotacions suficients per a portar aigua amb garanties tècniques i sanitàries, a tota l'activitat prevista en el PPU.
 - d) Igualment cal garantir el correcte tractament de les aigües residuals generades disposant de la corresponent xarxa que haurà d'estar en condicions i connectada al sistema de sanejament d'una EDAR i la qual haurà de garantir la capacitat suficient per absorbir la demanda generada. Existirà la possibilitat de subscripció entre el Promotor, l'Ajuntament, l'Administració Actuant i l'Agència Catalana de l'Aigua, del "Conveni de Sanejament" (d'acord amb el model que figura a l'Annex 7 del PSARU 2005) en el marc del qual el Promotor haurà de liquidar la quantitat econòmica en funció del número d'habitants equivalents i de la longitud de col·lector en Alta utilitzat fins a la connexió a l'EDAR. No obstant, es podria exigir una depuració pròpia (amb la corresponent reserva de sòl), en el supòsit de que no fos d'interès per a l'Agència Catalana de l'Aigua i/o Promotors, la signatura del esmentat Conveni.
 - e) La xarxa de sanejament de nova construcció haurà de ser separativa (pluvials/residuals). Les aigües procedents d'excedents de reg o de rebaix del nivell freàtic no es connectaran a la xarxa de residuals. Abans de l'abocament de pluvials a llera/sèquia s'instal·larà una arqueta visitable, i un separador d'hidrocarburs. En cas de que sigui sobre una sèquia de reg, serà necessària la prèvia autorització per part del propietari de la infraestructura. En cas de que sigui sobre una llera pública, es justificarà la no existència de desbordaments (podent-ne exigir una bassa de laminació). S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents, per a l'obtenció de mostres, en cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.
 - f) En la ordenació i urbanització dels sectors cal incloure la instal·lació d'hidrants contra incendis en les condicions que fixa l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionats urbanístics i

de protecció contra incendis en els edificis. Els edificis de nova construcció han de disposar de les condicions d'entorn i accessos indicades en l'esmentat Decret.

- g) Els plans parcials han d'incloure dins les seves determinacions les mesures correctores adients per tal d'eliminar els impactes severos i crítics que es puguin produir en el disseny de la xarxa viària.
3. Estàndards urbanístics
- a) Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals. Els sistemes locals se cediran urbanitzats. Els sistemes generals se cediran urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa.
- b) Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.
4. Aprofitament urbanístic
- a) L'aprofitament urbanístic del sector és la resultant de sumar l'aprofitament de les zones admeses, en les proporcions previstes pel Pla d'ordenació. S'expressen en unitats d'aprofitament.
- b) L'aprofitament de cada zona és la resultant de multiplicar l'edificabilitat pel coeficient de ponderació, resultant de l'homogeneïtzació dels següents coeficients:
- Coeficient de repercussió admissible del valor del sòl i la urbanització en relació al preu en venda del sostre edificable de l'ús predominant;
 - Coeficient que expressa la rigidesa a la demanda de l'ús en cada cas.
- c) El pla parcial ha de distribuir l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones en funció de l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat i la densitat de cada sector fixant-ne els coeficients de ponderació.
5. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.

SECCIÓ 2ª. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 123 Sector PPU 1 "MAS MOLÍ"

1. Objectius

Preveure un creixement residencial al sud-est i sud-oest del nucli urbà del Raval de Baix, amb la finalitat d'aconseguir una nova façana urbana del municipi, iniciar un vial que actuï com a ronda est del municipi per tal d'aconseguir una major fluïdesa en el tràfic rodat i obtenir un sòl per a equipaments per a ampliar l'equipament docent actual.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys situats al sud del nucli urbà, al voltant de la actual zona consolidada.

3. Superfície

44.148,00 m²

4. Cessions

Sòl d'aprofitament privat: 52,31%

Les cessions de sòl per a equipament és vinculant. Els espais lliures s'assenyalen indicativament en els plànols de delimitació. S'assenyala amb línia continua la xarxa viària a la que s'haurà d'adaptar el planejament derivat.

5. Edificabilitat bruta

Residencial : 0,35 m²st/m²s

6. Densitat bruta màxima:

25 habitatges/ha

7. Nombre màxim d'habitatges

110 habitatges

8. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

Sistema d'ordenació pel sostre destinat a habitatges lliure: Edificació aïllada: unifamiliar, aparellada o en filera i amb ús uni o bifamiliar. Es pretén obtenir edificis aïllats, rodejats de jardí amb vegetació, en parcel·les de superfície mínima 350 m². La ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%, la resta de terreny no ocupat per l'edificació tindrà la consideració de verd privat. Les separacions mínimes a qualsevol límit seran de 3 metres. L'alçada màxima serà de B+1+ sotacoberta. La planta soterrani pot ocupar un 25% més que l'ocupació en planta baixa.

Cal disposar d'una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge previst. Independentment caldrà disposar de dues places d'aparcament de bicicletes per habitatge.

Sistema d'ordenació pel sostre destinat a habitatge de protecció: Edificació aïllada. Ús plurifamiliar. El pla parcial que desenvolupi aquest sector fixarà les condicions d'ordenació. En tot cas l'edificació resultant s'integrarà quan a estructura formal i llenguatge arquitectònic a l'edificació d'habitatge lliure, amb una alçada màxima de B+2.

9. Condicions d'ús

Ús global residencial unifamiliar o bifamiliar en habitatges lliures i plurifamiliar en habitatges de protecció pública.

10. Condicions de gestió

Sistema de actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

11. Reserva per a habitatges de protecció (Clau HP)

S'estableix una reserva de sòl corresponent al 30% del sostre residencial que s'identifica amb la clau "HP"; es quantifica en 4.635,54 m² de sostre i en un nombre de 42 habitatges. D'aquest 30%, un 20% es destinarà a habitatge protegit de protecció oficial i un 10% a habitatge protegit de preu concertat. La zonificació i ordenació de l'edificació grafiades als plànols amb la clau "HP" serà indicativa.

12. Cessió del 10% de l'aprofitament mig

Els propietaris o propietàries del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

13. Fitxa de característiques

FITXA CARACTERÍSTIQUES - PPU 1 MAS MOLÍ			
	Superfície	%	
ÀMBIT (m2)	44.148,00	100,00%	hab
Sistemes (m2)			
Viari	12.153,00	27,53%	
Espais lliures	5.588,00	12,66%	
Equipament	3.311,00	7,50%	
Total cessions	21.052,00	47,69%	
Zones (m ²)			
Residencial	23.096,00	52,31%	
Edificabilitat bruta (m ² st/m ²)		0,35	
Sostre màxim (m2st)		15.451,80	
Densitat hab/ha		25	110
Sostre HP règim general (m ² st)	20,00%	3.090,36	28
Sostre HP règim concertat (m ² st)	10,00%	1.545,18	14
Sostre habitatge lliure (m ² st)	70,00%	10.816,26	68

Art. 124 Sector PPU 2 "MAS ESQUERDO"

1. Objectius

Preveure un creixement residencial al nord del nucli urbà del Raval de Baix, amb la finalitat d'aconseguir relligar el sistema viari del nucli urbà consolidat amb el barri de Mas Falquet, preveient un corredor verd que juntament amb el PPU 5 faci de funció connectora entre les dues zones de sòl no urbanitzable.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys situats al nord del nucli urbà del Raval de Baix.

3. Superfície

45.608,46 m²

4. Cessions

Sòl d'aprofitament privat: 47,03%

Les cessions de sòl espais lliures que s'assenyala amb la lletra "V" en el plànol "O.5 Ordenació del sòl urbanitzable" és vinculant. S'assenyala amb línia continua la xarxa viària a la que s'haurà d'adaptar el planejament derivat.

5. Edificabilitat bruta

Residencial : 0,35 m²st/m²s

6. Densitat bruta màxima:

25 habitatges/ha

7. Nombre màxim d'habitatges

112 habitatges

8. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

Sistema d'ordenació pel sostre destinat a habitatges lliure: Edificació aïllada: unifamiliar o plurifamiliar. Es pretén obtenir edificis aïllats, rodejats de jardí amb vegetació, en parcel·les de superfície mínima 350 m². La ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%, la resta de terreny no ocupat per l'edificació tindrà la consideració de verd privat. Les separacions mínimes a qualsevol límit seran de 3 metres. L'alçada màxima serà de B+2. La planta soterrani pot ocupar un 25% més que l'ocupació en planta baixa.

Cal disposar d'una plaça d'aparcament cobert per a cada habitatge previst. Independentment caldrà disposar de dues places d'aparcament de bicicletes per habitatge.

Sistema d'ordenació pel sostre destinat a habitatge de protecció: Edificació aïllada. Ús plurifamiliar. El pla parcial que desenvolupi aquest sector fixarà les condicions d'ordenació. En tot cas l'edificació resultant s'integrarà quan a estructura formal i llenguatge arquitectònic a l'edificació d'habitatge lliure, amb una alçada màxima de B+2.

9. Condicions d'ús

Ús global residencial unifamiliar o plurifamiliar en habitatges lliures i plurifamiliar en habitatges de protecció pública.

10. Condicions de gestió

Sistema de actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

11. Reserva per a habitatges de protecció (Clau HP)

S'estableix una reserva de sòl corresponent al 30% del sostre residencial que s'identifica amb la clau "HP"; es quantifica en 4.788,89 m² de sostre i en un nombre de 44 habitatges. D'aquest 30%, un 20% es destinarà a habitatge protegit de protecció oficial i un 10% a habitatge protegit de preu concertat. La zonificació i ordenació de l'edificació grafiades als plànols amb la clau "HP" serà indicativa.

12. Cessió del 10% de l'aprofitament mig

Els propietaris o propietàries del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

13. Fitxa de característiques

FITXA CARACTERÍSTIQUES - PPU 2 MAS ESQUERDO				
	Superfície	%	mòdul m ² /const	hab
ÀMBIT (m2)	45.608,46	100,00%		
Sistemes (m2)				
Viari	12.671,46	27,79%		
Espais lliures	8.476,00	18,58%		
Equipament	3.012,00	6,60%		
Total cessions	24.159,46	52,97%		
Zones (m ²)				
Residencial	21.449,00	47,03%		
Edificabilitat bruta (m ² st/m ²)		0,35		
Sostre màxim (m2st)		15.962,96		
Densitat hab/ha		25		112
Sostre HP règim general (m ² st)	20,00%	3.192,59	110	29
Sostre HP règim concertat (m ² st)	10,00%	1.596,30	110	15
Sostre habitatge lliure (m ² st)	70,00%	11.174,07	163	68

Art. 125 Sector PPU 3 "COSTA BRAVA CENTRE"

1. Objectius

En aquesta zona existeixen un conjunt d'activitats lligades a l'ús terciari i comercial: Xidors, La Tina, Costa Brava Centre, Mas Vins i Adneho. L'objectiu del pla parcial urbanístic és ordenar urbanísticament aquest sector i preveure ampliacions de les activitats existents o noves àrees de creixement lligades a aquest ús.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys situats al nord-est del terme municipal, limitant pel sud amb el càmping "El Castell" i per l'est amb la xarxa viària interurbana.

3. Superfície

50.086 m² m²

4. Cessions

Sòl d'aprofitament privat: 57,06%

Les cessions de sòl per espais lliures que s'assenyala amb la lletra "V" en el plànol "O.5 Ordenació del sòl urbanitzable" és vinculant. Igualment és vinculant el verd privat S'assenyala amb línia continua la xarxa viària a la que s'haurà d'adaptar el planejament derivat.

5. Edificabilitat bruta

Terciari - Comercial : 0,41 m²st/m²s. Sostre existent 7.135,95 m2st

6. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

Sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada amb volumetria flexible. L'alçada màxima serà de PB+2.

El PPU haurà de preveure les places d'aparcament per a cotxes i bicicletes d'acord amb la legislació vigent.

7. Condicions d'ús

Ús global terciari i comercial. S'admet un habitatge per a cada edificació només pel servei d'aquesta.

8. Condicions de gestió

Sistema de actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

9. Cessió del 10% de l'aprofitament mig

Els propietaris o propietàries del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

10. Fitxa de característiques

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES - PPU 3 COSTA BRAVA CENTRE		
	Superfície	%
ÀMBIT (m2)	50.086,00	100,00%
Sistemes (m2)		
Viari	4.892,00	9,77%
Espais lliures-equipament	7.454,00	14,88%
Total cessions	12.346,00	24,65%
Zones (m2)		
Aprofitament privat (m2)	28.577,00	57,06%
Verd Privat (m2)	9.163,00	18,29%
Zona de serveis terciaris	37.740,00	75,35%
Edificabilitat bruta		0,41
Sostre màxim (m2)		20.535,26

Art. 126 Sector PPU 4 "MAS VALENTÍ"

1. Objectius

Recollir i ordenar una activitat industrial existent.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys situats al sud-est del terme municipal i que limiten pel sud amb el terme municipal de Palamós a través del vial d'accés a la platja del Castell.

3. Superfície

15.891,00 m²

4. Cessions

Sòl d'aprofitament privat: 67,34%

Les cessions de sòl per a equipament i espais lliures és vinculant. S'assenyala amb línia continua la xarxa viària a la que s'haurà d'adaptar el planejament derivat. La parcel·la industrial que es grafia entre els equipaments i els espais lliures serà objecte de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic.

5. Edificabilitat bruta

Industrial : 0,60 m²st/m²s

6. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada amb volumetria flexible. La parcel·la industrial que es grafia entre els equipaments i els espais lliures serà objecte de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic. L'altre parcel·la a on s'ubica l'edificació actual és indivisible i només s'admet una única activitat.

L'alçada màxima serà de PB+2.

El PPU haurà de preveure les places d'aparcament per a cotxes i bicicletes d'acord amb la legislació vigent.

7. Condicions d'ús

Ús industrial en categoria 1^a, 2^a i 3^a

8. Condicions de gestió

Sistema de actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

9. Cessió del 10% de l'aprofitament mig

Els propietaris o propietàries del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. En aquest cas es concreta en la parcel·la industrial situada entre la zona d'espais lliures i l'equipament.

10. Fitxa de característiques

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES - PPU 4 "MAS VALENTÍ"		
	Superfície	%
ÀMBIT (m2)	15.891,00	
Sistemes (m2)		
Viari	2.746,00	17,28%
Espais lliures	1.648,00	10,37%
Equipament	796,00	5,01%
Total cessions	5.190,00	32,66%
Zones (m2)		
Industrial	10.701,00	67,34%
Edificabilitat bruta		0,60
Sostre màxim (m2)		9.534,60

Art. 127 Sector PPU 5 "MAS PELEGRÍ"

1. Objectius

Recollir una iniciativa privada per a la construcció d'un equipament privat d'ús sanitari-assistencial i alhora facilitar la connectivitat entre el nucli urbà consolidat del Raval de Baix i el Barri de Mas Falquet traves del PPU 2 "Mas Esquerdo".

2. Àmbit

Comprèn els terrenys situats al nord oest del nucli urbà del Raval de Baix i el PPU 2 "Mas Esquerdo"

3. Superfície

21.030,00 m²

4. Cessions

Sòl d'aprofitament privat: 49,85%

Les cessions de sòl per a espais lliures és vinculant. S'assenyala amb línia continua la xarxa viària a la que s'haurà d'adaptar el planejament derivat. La cessió d'equipament s'ha de destinar obligatòriament a Habitatge Dotacional (Clau D)

5. Edificabilitat bruta

Equipament privat d'ús exclusiu sanitari assistencial : 0,40 m²st/m²s

6. Condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació

Sistema d'ordenació d'edificació aïllada amb volumetria flexible. L'alçada màxima serà de B+2. La planta soterrani pot ocupar un 25% més que l'ocupació en planta baixa.

El PPU haurà de preveure les places d'aparcament per a cotxes i bicicletes d'acord amb la legislació vigent.

7. Condicions d'ús

Ús vinculant: sanitari – assistencial

8. Condicions de gestió

Sistema de actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

9. Cessió del 10% de l'aprofitament mig

Els propietaris o propietàries del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

10. Fitxa de característiques

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES - PPU 5 "MAS PELEGRÍ"		
	Superfície	%
ÀMBIT (m2)	21.030,00	
Sistemes (m2)		
Viari	1.755,00	8,35%
Espais lliures	7.676,00	36,50%
Equipament públic	1.115,00	5,30%
Total cessions	10.546,00	50,15%
Zones (m2)		
Equipament privat	10.484,00	49,85%
Edificabilitat bruta		0,40
Sostre màxim (m ² st)		8.412,00

CAPÍTOL V. REGULACIÓ EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 128 Definició

1. Es classificarà com a sòl no urbanitzable a aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - a) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne el interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
 - b) Que estiguin contemplats d'aquesta manera per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 LU.
 - c) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
 - d) Aquells terrenys que el present POUM considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 LU.
 - e) Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
2. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.
3. 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, d'acord amb el procediment establert a l'article 48 LU

Art. 129 Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable

1. La normativa del sòl no urbanitzable del municipi de Vall-llobrega regula i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement poblacional i econòmic amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
 - a) Funció ambiental: en el sòl s'hi produeixen processos ecològics essencials i hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
 - b) Funció connectora: els ecosistemes no coneixen fronteres i el sòl no urbanitzable d'un municipi pot assegurar la continuïtat, permeabilitat o connexió d'ecosistemes o espais naturals supramunicipals.
 - c) Funció productiva: És la base de les activitats agràries i ramaderes, que proveeixen aliment i recursos naturals, és doncs la base de recursos en la que es sustenta la nostra societat i formen part de l'economia local.
 - d) Funció cultural: els béns arquitectònics, ètnics, històrics i religiosos formen part de la riquesa cultural dels municipis.
 - e) Funció lúdico-esportiva: és també un espai de lleure i de repòs psicològic que permet el contacte amb espais menys antropomorfitzats.
 - f) Funció paisatgística: és l'expressió d'una transformació col·lectiva de la natura, la projecció de la cultura d'una societat en un espai determinat des d'una dimensió material, espiritual i simbòlica.
 - g) Funció educativa ambiental: és un espai de contacte directe amb l'entorn que permet assolir un alt grau de respecte i estima vers el medi ambient i per tant de sensibilització ambiental.

Art. 130 Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable

Las finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable són:

- a) Preservar i contribuir a la millora del medi natural de Vall-llobrega , amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

- b) Regular la implantació dels diversos usos o activitats permesos i establir criteris sobre les seves característiques i localització per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- c) Contribuir a la millora de la connexió entre espais naturals d'especial protecció.
- d) Protegir els espais i els elements naturals més singulars i representatius del municipi.
- e) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- f) Preservar i millorar l'explotació agrària com element bàsic d'estructuració territorial, mantenint la capacitat productiva del territori.
- g) Preservar conreus d'espècies autòctones i el bestiar d'espècies en perill d'extinció.
- h) Millorar la protecció i producció sostenible de la massa forestal davant de l'excessiva intervenció humana, i en especial dels incendis forestals.
- i) Delimitar i regular les activitats esportives i de lleure en sòl no urbanitzable.
- j) Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.
- k) Preservar la gea, la fauna i la vegetació de la contaminació.
- l) Augmentar la capacitat fixadora del no urbanitzable de compostos que contribueixen a disminuir l'efecte hivernacle a partir d'una major superfície forestal i d'un major nombre d'arbres adults.

Art. 131 Els espais oberts del planejament territorial

1. El sistema d'espais oberts del pla territorial comprèn tot el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de redacció del Pla. Mitjançant el sistema d'espais oberts, el Pla assenyala les parts del territori que, en principi, han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar-ne negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.

Els espais oberts del pla territorial es classifiquen en: sòls de protecció especial, sòls de protecció territorial i sòls de protecció preventiva.

2. Al municipi de Vall-llobrega concorren les següents categoritzacions d'espais oberts del pla territorial:
 - a) Sòl de protecció especial (PEIN i protecció especial)
 - b) Sòl de protecció territorial (interès agrari)
 - c) Sòl de protecció preventiva
3. El POUM recull les categories amb la Clau 8, Interès ecològic i paisatgístic (PEIN) i amb la Clau 9, Valor natural i de connexió (protecció especial). El sòl de protecció territorial d'interès agrari es qualifica i s'amplia com a sòl Agrícola (Clau 6.1) La resta de sòl agrari es qualifica com sòl Agrícola (Clau 6.2) El sòl de protecció preventiva es qualifica de sòl Forestal (Clau 7)

Art. 132 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Són prohibits els usos no expressament admesos en la regulació del SNU.
2. Les determinacions de les Normes del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
3. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La protecció i millora del medi natural.
 - b) La protecció i millora de conreus.
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vitalitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.

- g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació
 - h) La ubicació d'estacions depuradores i/o potabilitzadores.
 - i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.
 - j) La protecció d'àrees sotmeses a perills geològics.
 - k) La protecció d'àrees de connexió ecològica i paisatgística.
 - l) La protecció del patrimoni cultural, històric, ètnic, arquitectònic o arqueològic.
4. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
 5. No obstant això, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'art. 67 LU.
 6. Els plans especials urbanístics no poden alterar les determinacions del Pla d'ordenació, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
 7. Els plans especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment esmentats i que incideixen en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, han de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació.
 8. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part d'altres administracions competents per raó de la matèria.

SECCIÓ 2ª. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 133 Condicions generals de protecció ambiental en sòl no urbanitzable

1. Per a les actuacions que s'hagin d'executar en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu significatiu, implicar riscos o altres perjudicis, el projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i si s'escau, sotmetre's al tràmit d'Avaluació d'Impacte Ambiental, d'acord amb la Llei 6/2001 i la legislació concordant.
2. En tot cas, les actuacions que s'hagin de realitzar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest títol.
3. La prevenció d'incendis forestals serà un objectiu prioritari i s'aplicaran en tot cas els criteris de prevenció establerts en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Art. 134 Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lumínica i acústica.

Art. 135 Protecció de les aigües

1. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula pel RDL 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, el RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), i el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH.
2. Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o pugui generar riscos.
3. És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (estanyes, canals, sèquies, clamors, basses,...) i en particular, es prohibeix la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris.
4. S'estableix una franja de protecció dels regs, rieres i rius, de 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres o, en el seu cas, del límit exterior de l'àrea inundable; els terrenys compresos en aquesta zona no es podran dedicar a usos que suposin la transformació de les condicions naturals.
5. Els propietaris de canals i fonts estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat i seguretat.

6. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les d'aigües residuals que s'aboquen al medi natural mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts al Reglament de domini públic hidràulic. Per a qualsevol abocament directe/indirecte al DPH, s'haurà de disposar previ al inici de l'activitat, de la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb els articles 245 i següents del RD 606/2003, de 23 de maig, que modifica el RDPH. La esmentada autorització es sol·licitarà al Departament d'Autoritzacions de l'Agència Catalana de l'Aigua, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat.

Altament es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües
DBO5	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

Caldrà així mateix l'obtenció prèvia de l'Autorització d'Abocament que atorga l'Agència Catalana de l'Aigua, sense el qual l'Ajuntament no pot autoritzar l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap activitat o edificació.

Art. 136 Normes relatives als residus

1. No es podran abandonar residus i deixalles de qualsevol naturalesa i constitució fora dels llocs autoritzats.
2. En tot allò que no es regula específicament en aquesta normativa, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.
3. Productes agroquímics. Es prohibeix l'abandonament de productes agroquímics i fitosanitaris així com dels seus envasos o embalatges.
4. Residus de la construcció. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció. La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderroc, excavació i construcció d'obra nova s'ha d'acompanyar d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran.

Art. 137 Protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals. Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a Hàbitats d'Interès Comunitari.
2. Manteniment dels marges del conreu. Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbusti mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual.
3. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments. La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc.), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural. Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.
4. Es prohibeix l'agressió, deteriorament o recol·lecció de les poblacions faunístiques, llevats dels supòsits inclosos en programes de gestió promoguts per organismes públics o privats, sempre que els projectes hagin estat informats prèviament i preceptiva per l'Ajuntament de Vall-llobrega.
5. Es prohibeix la introducció d'espècies alienes a la fauna característica d'aquest àmbit geogràfic. S'exceptuen les incloses en programes de gestió biològica promoguts per organismes públics o privats, sempre que els projectes hagin estat informats prèviament i preceptiva per l'Ajuntament de Vall-llobrega.

Art. 138 Protecció dels sòls i el relleu

1. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187 LU.
2. En general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.
3. En cas de rompuda de terrenys qualificats cadastralment de forestal, pastures, matoll, mata baixa, i en general, aquells de naturalesa no agrícola, prèviament, cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent.
4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.
5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmuntats o terraplens superiors a 3 metres d'alçada i pendents superiors a 1H:1V a efectes de facilitar la seva revegetació mitjançant hidrosembra. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, es prioritzarà l'estabilització de terrenys mitjançant tècniques de bioenginyeria, amb preferència a la utilització d'esculleres.
6. No podrà modificar-se la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficiï d'ajudes vinculades a la preservació de l'ornitofauna o a la restauració del paisatge tradicional.
7. En tot cas s'estarà al que disposa el Decret 396/2006 de 17 d'octubre.

Art. 139 Tanques

1. Els tancats que es pugin disposar en les partions de les parcel·les es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplanten ni suposin un obstacle al pas pels camins existents.
2. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, matolls, estaques, filats o similars. Les tanques o les seves parts hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'entorn.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Amb tot això s'admet un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions existents, amb un alçada màxima de 2 metres i sense cap tipus de coronament. L'àmbit d'aquest tancat es situarà a l'entorn immediat de les edificacions amb coherència del seu estat actual i els elements que el conformen.
4. No s'admetran el tancament d'espais interiors de les finques quan no resultin necessàries per al desenvolupament dels usos agraris.
5. El que estableixen els punts anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 388 del Codi Civil.

SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE**Art. 140 La qualificació urbanística del sòl no urbanitzable**

A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable:

- Agrícola (Clau 6).
- Forestal (Clau 7)
- Interès ecològic i paisatgístic (Clau 8)
- Valor natural i connexió (Clau 9)

Art. 141 Agrícola (Clau 6)

Es delimiten dues subzones:

6.1 Sòl d'alt valor agrícola

Correspon a la zona que el PTCG (Pla Territorial Comarques Gironines) qualifica com a sòl de protecció territorial d'interès agrari, definit en l'art. 2.8 de les seves Normes d'Ordenació. Assenyalat àrees d'activitats productives agràries de significació territorial i que alhora són terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc

contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

La regulació específica d'aquesta zona es detalla en l'art. 2.9 de les Normes d'Ordenació del PTCG.

6.2 Sòl Agrícola

1. Integra aquells sòls prioritàriament destinats en l'actualitat a les activitats agrícoles, que ho han estat fins a data recent o que presenten les característiques necessàries per al desenvolupament d'aquestes activitats, que es volen protegir pel seu valor agrícola, productiu, paisatgístic i ecològic. En tot tindran aquesta consideració tots els sòls destinats a aquesta activitat en la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
2. Els terrenys inclosos en la delimitació d'aquest espai únicament podran dedicar-se a l'aprofitament agrícola, sense possibilitat de transformació del seu destí o naturalesa especial.
3. Es permetran els processos d'aforestació regulats per la legislació sectorial.
4. No s'accepta l'extracció material geològic o roques. S'accepta l'extracció d'àrids sempre i quan es justifiqui raonadament que aquesta garantirà la integració paisatgística de l'entorn.
5. No es permetrà en aquestes zones noves edificacions que alterin el paisatge de forma greu, entenent que són zones d'alta vulnerabilitat paisatgística.
6. A les edificacions existents poden efectuar-se obres de manteniment, millora, conservació i adequació paisatgística.
7. En les construccions existents és possible la seva utilització com a turisme-rural i casa de colònies, sempre i quan no desvirtuin la naturalesa del sòl. Perquè es puguin produir aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar prèviament un projecte on s'analitzi el impacte social i ambiental de la seva implantació. En el cas que s'hagi d'ampliar la superfície de la masia existent es podrà arribar fins a un sostre màxim de 300 m2 construïts. En el cas que sigui necessari un sostre superior als 300 m2 es tramitarà un pla especial.
8. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles, sotmeses a les disposicions generals recollides en l'art. 170 d'aquestes normes.
9. La construcció d'habitatges està limitada per la seva vinculació agrícola o ramadera. Per això, a més de les condicions generals, caldrà acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
10. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social. Per a les edificacions que es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de donar compliment al procediment previst en l'article 48 i 57 del RLU:
 - La detecció i correcció del impacte paisatgístic
 - Els efectes territorials de la seva implantació
 - La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació

Art. 142 Forestal (Clau 7)

1. Comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions naturals. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora, amb l'objectiu de garantir la connexió dels espais verds del municipi amb els corredors d'espais oberts de la resta del municipi i de la comarca.
2. L'ús dominant és el forestal o agrícola, segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM. Els usos permesos es resumeixen al quadre d'usos adjunt (art.169) , indicant-ne en cada cas el grau de permissibilitat.
3. Per procedir a la obertura de nous vials serà necessària l'autorització del DMAH (article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural).
4. Per als terrenys cremats seran d'aplicació les determinacions de la disposició adicional sisena de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del suelo.
5. Seran d'aplicació també les regulacions dels terrenys forestals.

6. Es podran permetre les rompudes autoritzades per l'organisme competent en matèria de gestió forestal.

Art. 143 Sòl d'interès ecològic i paisatgístic (Clau 8)

Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla Territorial de les Comarques Gironines considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

Aquesta qualificació recull tot l'àmbit del Parc Natural de les Gavarres que afecta al terme municipal de Vall-llobrega.

La seva regulació és la que determina la normativa vigent del PEIN que regula aquest Parc Natural.

Art. 144 Sòl de valor natural i connexió (Clau 9)

1. Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla Territorial de les Comarques Gironines considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions, que qualifica de sòl de protecció especial.
2. En relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 LU, i dels articles concordants del RLU, s'entén que aquest sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.
3. En aquest sòl només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 6 del present article. Aquestes edificacions són aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.
 - b) Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent.
4. El sòl d'aquesta qualificació que es destini a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 LU i els articles concordants del RLU.
5. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin el impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. Cal realitzar en tot cas un estudi d'impacte ambiental que ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en aquest tipus de sòl.
6. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.
 - a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
 - b) Fauna de l'entorn
 - c) Valor edafològic

- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit
- q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

7. En els espais destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària
8. Queda totalment prohibit fragmentar en qualsevol forma i grau aquests espais així com alternar-ne les condicions naturals.
9. Seran d'aplicació també les regulacions dels terrenys forestals.
10. Línies elèctriques. Resta prohibida la implantació de noves línies d'alta tensió de transport d'energia, admetent-ne únicament d'abastament directe a edificis i instal·lacions situats a l'àmbit de la zona d'interès ecològic i paisatgístic. El projecte tècnic que acompanyarà la sol·licitud d'autorització per a l'establiment de les línies ha de justificar suficientment el respecte al medi, mitjançant un estudi on es justifiqui que l'alternativa escollida produeix el menor impacte ambiental possible, tant pel que fa al traçat com a l'execució material. En tot cas, hauran de respectar-ne els condicionants tècnics següents:
 - a) Pintar de color d'emascarament els suports de les línies.
 - b) Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior als 1,5 metres, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària seguretat de la línia.
 - c) Instal·lació i manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per l'avifauna.
 - d) Incorporació de suports i línies dels medis de abalisament necessaris per garantir el tràfic dels medis aeris en cas d'incendi.
11. Es redactarà un pla especial l'objectiu principal del qual serà la conservació forestal, ecològica i paisatgística.

Art. 145 Elements bàsics del sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del Sòl no urbanitzable de Vall-llobrega, que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el SNU, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl.

- b) Camps de conreu i geometria de marges i ribes.
 - c) Elements naturals de la topografia: turons i tossals.
 - d) Xarxa de camins.
 - e) Xarxa hidrogràfica o hídrica
 - f) Àrees boscoses i/o de vegetació natural
 - g) Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
 - h) Masies i cases rurals
3. La definició d'aquests elements i les 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 els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Art. 146 Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 LU.
2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals.
3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable s'estableix com a finca mínima de regadiu de 1,25 ha. i de secà 4,50 ha. D'acord amb això serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 LU respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.
4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa bàsica, secundària o de camins rurals.
5. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles.
6. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.
7. Es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla els corresponents plànols cadastrals i les carreteres, camins, vies rurals i pistes forestals existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.

Art. 147 Els camps de conreu i geometria de marges i ribes

1. En l'atorgament de les llicències es valorarà que la necessària mecanització, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais més valuosos, de manera que es mantingui la superfície ocupada per vegetació espontània i subespontània en els marges.
2. D'acord a l'apartat anterior, els marges i ribes, són elements d'especial protecció en particular en les zones de major interès paisatgístic, de manera que en les categories de sòl no urbanitzable 8 i 9 no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altre actuació que afecti la superfície ocupada per assentaments de vegetació espontània arbustiva. En la resta de zones, la restricció es limitarà a les actuacions que modifiquin de forma substancial la geometria existent.
3. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Art. 148 Elements naturals de la topografia: tossals i turons

1. Són elements naturals de la topografia, els tossals àrids, costers i turons, i en general, totes aquelles parcel·les amb un pendent superior al 30% que també configuren el paisatge del terme municipal.
2. Els elements naturals de la topografia, es consideren no edificables a tots els efectes.

Art. 149 Estructura de la xarxa de camins rurals

1. Constitueixen la xarxa de camins el conjunt de vies destinades al trànsit de persones i/o vehicles motoritzats o no.
2. Es mantindrà en bon estat de conservació la xarxa de camins.
3. A instàncies de l'ajuntament o de particular, s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...), millorar el impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles. Les modificacions no podran suposar en cap cas d'alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. Aquestes modificacions requeriran l'obtenció de llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.
4. El paviment dels camins serà permeable, tanmateix en els trams on sigui necessari per l'existència de pendents, trànsit important, perills d'erosió o circumstàncies topogràfiques especials, es podran utilitzar paviments no permeables.
5. La xarxa de camins rurals es subdivideix en:
 - a) Xarxa bàsica de camins rurals (Xb). Inclou els camins rurals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i aquells camins rurals inclosos en la xarxa de prevenció d'incendis forestals.
 - b) Xarxa secundària de camins rurals (Xc) formen part de la xarxa viària secundària un conjunt de camins rurals que serveixen per estructurar el territori i facilitar l'accés tant al municipi de Palamós com al conjunt de disseminades existents.
 - c) Xarxa de camins rurals (Xd). Inclou els camins rurals que comuniquen amb xarxa bàsica i secundària de camins rurals, les construccions o masies existents i els que serveixen per accedir a les diferents zones del territori. Inclou tota la resta de camins inclosa en el cadastre.
6. L'obertura d'un nou camí en les zones qualificades amb la clau 8 i 9, d'acord amb la Llei 9/1995 d'accés motoritzat al medi natural i el Decret 166/1998 que el desenvolupa, a més d'estar sotmès a les determinacions esmentades, no pot superar els 4,00 m d'amplada ni un pendent superior al 10%, llevat de situacions singulars degudament justificades.
7. En les intervencions als camins cal respectar en la mesura que sigui possible, els traçats preexistents, i prioritzar els fermes de terra, tot evitant el tractament amb reg asfàltic o anàleg, llevat de les excepcions recollides en plans sectorials de caràcter comarcal.
8. El pla especial és el instrument adequat per redefinir amb exactitud la jerarquia de la xarxa viària, els traçats, amplada i característiques, respectant en tot cas la xarxa de camins rurals que tindrà caràcter d'indicatiu i establint mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

Art. 150 Xarxa bàsica de camins rurals (Xb)

1. Els camins inclosos en la xarxa bàsica hauran de tenir una amplada mínima de 7 metres, més una franja de servitud de 1,5 m a cada costat.
2. Les obres de condicionament de camins han de preveure puntualment àrees que permetin l'encreuament de dos vehicles agrícoles o camions.
3. Es defineix una àrea de protecció de 15 metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'agricultura.
4. Es permetran activitats organitzades en grup de circulació motoritzada segons l'article 17 de la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 151 Xarxa secundària de camins rurals (Xc)

1. Els camins inclosos en la xarxa secundària hauran de tenir una amplada mínima de 5 metres, més una franja de servitud de 1,5 m a cada costat.
2. Es defineix una àrea de protecció de 15 metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'agricultura.
3. Es permetran activitats organitzades en grup de circulació motoritzada segons l'article 17 de la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 152 Xarxa de camins rurals (Xd)

1. Els camins inclosos en la xarxa de camins rurals hauran de tenir una amplada mínima de 5 metres; més una franja de servitud de 1,5 m a cada costat.
2. Es defineix una àrea de protecció de 15 metres a banda i banda de l'eix de tots els camins. En aquesta àrea no es poden fer construccions o edificacions, però sí les tasques pròpies de l'agricultura.

Art. 153 Xarxa hidrogràfica o hídrica

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes normes, pel Sistema Hidrogràfic o Hídric. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrogràfic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, el RD 849/1986 d'11 d'abril (RDPH), tenint en compte el RD 606/2003 de 23 de maig pel que es modifica el RDPH, el RDL 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües. Això no obstant qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i autorització de l'organisme de la conca.
3. D'acord a la legislació sectorial, no es pot realitzar cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i rieres reconeguts als plànols d'ordenació i en tot cas, segons l'art. 9.2 DL 1/05, és prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones inundables. Així mateix, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a banda i banda de la llera

Art. 154 Àrees boscoses i/o de vegetació natural

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir en el seu conjunt ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i realitzen funcions ecològiques clau.
2. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatges i la llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
3. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.
5. En particular, la tala d'arbres està subjecta a l'obtenció de llicència municipal i a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Art. 155 Elements i edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic

1. En els plànols d'ordenació s'assenyalen els elements d'interès històric, tradicional o paisatgístic en sòl no urbanitzable.
2. D'acord a l'apartat anterior, el "Inventari de béns protegits" testimonia l'existència d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals i/o paisatgístiques. Sens perjudici del compliment de les condicions de protecció que en tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determini en la legislació sectorial i si s'escau, en el pla especial que ho desenvolupi, la rehabilitació d'aquests edificis o elements ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada el Pla Especial del Catàleg de béns protegits que s'haurà redactar.

Art. 156 Registre masies i cases rurals i d'altres edificacions en sòl no urbanitzable.

1. El Registre de masies i cases rurals el constitueixen el conjunt d'edificacions que cal preservar o recuperar per llur interès arquitectònic, històric i/o paisatgístic i per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, i per les que serà d'aplicació el procediment previst a l'article 50 LU. A tots el efectes el Registre de masies constitueix la base per a la redacció del catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció, rehabilitació i/o ampliació establert en el esmentat article de la LU.

2. El conjunt d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, a efectes de redactar el corresponent Catàleg, són les següents:

1. La Barraca
2. L'Avet Blau
3. Mas Aliu
4. Can Sala
5. Can Sala
6. Mas Valentí
7. Can Baldiri de la Catedral
8. Can Mas
9. Ca la Joana
10. Can Rosselló
11. Can Pasarius
12. Mas Joan Bofill
13. Mas Maruny
14. Can Caubet
15. Mas del Molí
16. Can Cardona
17. Mas Molas
18. Mas dels Avis
19. Can Tentira
20. Mas Petit
21. Mas d'en Gotes
22. Can Simó-Mas Garbí
23. Mas Roca de Gria
24. Mas Glo
25. Ca l'Avellí
26. Can Duran
27. Can Sidro
28. Mas de la Riera
29. Mas Aliu
30. Mas Roquetes
31. Can Pons
32. Can Toia
33. Cal Germà
34. Mas Lletrà
35. Can Riba
36. Mas Bancal
37. Can Surroca
38. Mas Bajandes
39. Can Rius
40. Can Caubet

3. També s'adjunta el registre d'altres construccions en sòl no urbanitzable que no responen a les característiques de masies i cases rurals:

1. Casa Jules
2. Casa Estar
3. Casa del Sol
4. Sa Tramuntana
5. Sa Tramuntana
6. Casa Diaz
7. Casa Diaz
8. Ca la Teresa Pigem
9. Mas Martin
10. Mas dels Brucs
11. Mar i Flor
12. Les Provences
13. Can Pardó
14. Mas Minobas
15. Cal Gruixut
16. Can Candido Garcia
17. Mas dels Arcs
18. Can Coris – Ca la Rosa dels Vents
19. Can Plageta
20. Mas Ginesta

- 21. Ca l'Aliu
- 22. Casa Toia

Art. 157 Les proteccions ambientals i dels sistemes urbanístics

1. Les proteccions són la representació de les determinacions sectorials que incideixen sobre l'ordenació del territori de manera directa o servituds que limiten l'ús o edificació del sòl independentment de la seva classificació i qualificació. El POUM les agrupa en dos grups:
 - a) Les que fan referència al valor i les característiques del territori que s'ordena
 - Patrimoni natural i cultural
 - Prevenció de risc, pendents i entorns ambientals
 - b) Dels sistemes d'infraestructures, comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis
 - Infraestructures de comunicació i mobilitat
 - Cementiri
 - Cicle de l'aigua
 - Energia
2. Les proteccions de tipus a) del punt 1 poden ser utilitzades per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
4. El POUM classifica les següents proteccions ambientals i dels sistemes urbanístics:
 - PS-H Protecció del sistema hidrogràfic o hídric
 - PS-X Protecció del sistema d'infraestructures de comunicació i mobilitat
 - PS-MT Protecció definida pel traçat de les línies d'alta i mitja tensió
 - PS-EQ6 Protecció cementiri

SECCIÓ 4ª. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 158 Disposicions generals

1. D'acord a l'art. 47 LU, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:
 - a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 - b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directa i justificadament associades a una de les activitats a que fa referència el punt anterior.
 - c) Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
 - d) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades per aquest POUM, mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial.
 - f) La rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 47.3 LU
 - g) La reforma d'edificacions existents en el sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM.
 - h) Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'art. 47.4 LU.
2. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, contemplant els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos.

3. Les edificacions, existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència.
4. L'autorització d'obres i usos d'interès públic, s'ajustarà als procediments previstos en els arts. 48, 49 i 50 DL 1/05.
5. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Art. 159 Condicions generals de construcció, ampliació, reforma destinades a usos agrícoles o ramaders

1. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:
 - a) Cobert d'eines. Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.
 - b) Magatzem agrícola. Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o ramadera, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació.
 - c) Pous o bombeig. Instal·lació que conté en el seu interior equips per a la captació i bombeig d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents.
 - d) Granges. Allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.
2. A més de les determinacions específiques del sòl no urbanitzable per a cada zona, si s'escau, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure, un sistema de tractament i depuració de les aigües residuals, admès pels serveis tècnics municipals i garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial.
3. Condicions d'edificació:
Les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

Tipologia	Unitat mínima	Ocupació màxima	Alçada reguladora màxima al ràfec	Aigües de la coberta	Finestres
	m2	m2	m		
Cobert d'eines	1.000	16	2,50	1	No
Magatzem agrícola	5.000	400	8,00	1/2	Si a 2,00 m.
Pous o captacions	7.500	24	2,00	1	Gelosia
Granges	7.500	1.500	4,50	1/2	Si

Tipologia	Tancament exterior	Integració a l'entorn	Connexió a la xarxa elèctrica	Documentació	Explotació agrària prioritària (EAP)
	si/no	si/no	si/no	mínima	si/no
Cobert d'eines	no	no	no	Plànols, declaració i fotos	no
Magatzem agrícola	no	si	si	Projecte visat i direcció obra	si
Pous o captacions	no	no	si	Plànols, declaració i fotos	si
Granges	si	si	si	Projecte visat i direcció obra	si(1)

(1) En el cas de no ser EAP haurà d'acreditar el compliment dels requisits que s'hi exigeixen excepte pel que fa a la renda de referència.

Les determinacions establerts en els quadres anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- Unitat mínima. Correspon a la superfície mínima que ha de tenir la parcel·la per ser susceptible de ser edificada segons cada tipus d'edificació detallades en el quadre.
- Ocupació màxima (en m²). Correspon a l'ocupació màxima admesa, en la que no s'hi inclou la superfície ocupada per elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.
- Alçada reguladora màxima al ràfec (en m). És la dimensió màxima en altura a la que es pot situar el ràfec.
- Aigües de la coberta. Fa referència al nombre màxim de plans de coberta inclinats que pot tenir l'edificació.
- Finestres. Estableix la regulació corresponent a la possibilitat o prohibició d'obrir finestres en les esmentades edificacions, regula el tipus de finestra (en el cas dels pous) i en els magatzems estableix l'alçada mínima a la que s'ha de situar (s'entén l'ampit inferior de la finestra).
- Tancament exterior: Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior i quan no. Aquesta regulació va en correspondència amb la que s'estableix més endavant.
- Mesures d'integració de l'entorn. Estableix en quins casos es preceptiva la realització de mesures d'integració en l'entorn de les edificacions.
- Connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions.
- Documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = documentació (plànols, declaració, fotografia).
- Explotació agrària prioritària (EAP). Defineix en quins casos es preceptiva la condició d'explotació agrària prioritària per la sol·licitud de l'autorització del permís de construcció.
- L·lindars d'ocupació: Els projectes de noves granges que superin els 1.500 m² d'ocupació i els de magatzems que superin els 400 m² d'ocupació es sotmetran al procediment regulat per l'article 48 LU, d'acord amb l'article 49 LU.

4. Condicions de localització:

- a) S'hauran de respectar les condicions de localització especificades a continuació per a cada instal·lació dedicada a explotació agrícola, llevat que la legislació sectorial sigui més restrictiva.
- Respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció tipus de camí rural de que es tracti.
 - Respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits caldrà justificar la no incidència paisatgística i visual sobre l'element construït.
 - Nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 15 m.
 - Respecte torrents i desguassos principals: se separaran 5 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 LU.
 - Separació mínima respecte altres l·lindars: 5 m a les partions de la finca.
 - La pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
 - Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

5. Adequació paisatgística

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó amb acabats del color de la terra del indret, d'acord a l'art. 51.1 LU.

Art. 160 Condicions de les noves edificacions o ampliacions destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça.
2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona, les següents condicions:

- a) L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal.
 - b) La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat en el Registre de la Propietat.
 - c) En les finques que compleixin les condicions de superfície mínima i tinguin un habitatge rural, es podrà autoritzar-ne l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com a ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregat la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola o forestal i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, bé reformant cossos d'edificació annexes, bé conformant un nou volum junt al actual.
 - d) Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona.
3. Condicions de l'edificació:
- Superfície edificable: 200 m² per habitatge vinculat a la explotació No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
 - Alçada màxima: 7 m al ràfec o forjat.
 - Nombre de plantes: planta baixa i una planta pis.
 - Límit d'habitatges per explotació i parcel·la : 2 habitatges.
 - En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors als 5.000 m².
4. Condicions de localització:
- Nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m,
 - Respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en els articles 150, 151 i 152, i en funció del tipus de camí rural de que es tracti.
 - Respecte torrents i desguassos principals: se separaran 5 m, i en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord a l'art. 9.2 LU
 - Separació mínima respecte altres llinars: 5 m a les partions de la finca i altres
 - Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.
5. Les transmissions patrimonials d'habitatges rurals a terceres persones que no estiguin directament i justificadament associades a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals que justifica la seva existència, es consideraran fora d'ordenació.

Art. 161 Condicions de rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural

1. Les edificacions identificades al registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM i reconegudes en l'article 156 d'aquestes Normes, es podran destinar a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure, tal i com preveu l'article 47.3 LU.
2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, prèviament determinats en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord a l'art. 50.3 LU.
3. Els projectes de rehabilitació d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals, han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, que s'ha d'emetre en un termini de 2 mesos. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per aquest POUM, resten únicament subjectes a llicència municipal.
4. Pel que fa a l'ampliació en edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals, per a activitats existents o per a la localització de nous usos admesos:
 - S'admetrà una ampliació si aquesta s'integra en el conjunt preexistent, formant un sol conjunt arquitectònic i no trenca el domini visual de l'actual masia o casa rural.
 - L'ampliació no ha de superar els percentatges que es fixen, en relació al sostre preexistent, segons el següent quadre:

Sostre preexistent (m2)	Ampliació màxima (%)
<= 400 m2	30
> 400 m2	15

Art. 162 Condicions d'altres edificacions en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions d'ús d'habitatge identificades al inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM, específicament reconegudes en el plànol de regulació i ordenació del sòl no urbanitzable podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, en les condicions que preveu la disposició transitòria sisena del Reglament del DL 1/05, segons els apartats 1 i 2.
2. Les instal·lacions d'ús diferent al d'habitatge identificades al Inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable específicament reconegudes en el plànol de regulació i ordenació del sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, en les condicions que preveu la disposició transitòria setena del RLU

Art. 163 Integració paisatgística de les construccions en sòl no urbanitzable

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i d'acord amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. No es permetran noves construccions que suposin un fort impacte visual o agressió paisatgística.
3. La tipologia constructiva i els materials han de ser coherents a la zona on s'ubicarà l'edificació, d'acord a l'art. 51.1 LU i s'utilitzaran colors que reproduïxin els existents en el terreny.
4. Les obres de reforma de les edificacions existents més tradicionals i característiques es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures. S'utilitzaran materials tradicionals semblants als de les edificacions existents per a proporcionar una integració de continuïtat amb els edificis existents.
5. Els faldons de les cobertes seran lleugerament més foscos que els de les façanes, admetent també colors verds foscos o grisos.
6. Les portes i finestres seran de tonalitats marrons, grises o verd fosc, sempre més foscos que la resta de la façana.
7. No s'utilitzaran els colors blaus, vermells o verds brillants per a les façanes.
8. No s'utilitzaran les cobertes brillants.
9. Es disposaran els materials de les façanes i dels forats de les portes i finestres de manera que la seva lectura visual coincideixi amb la de l'edifici en el seu conjunt i amb la majoria del seu entorn.

10. S'evitaran els contrastos accentuats en totes les característiques (nitidesa, complexitat, geometria i orientació).
11. S'evitaran les formes totalment regulars i simples que puguin originar contrastos poc compatibles amb l'entorn.

Art. 164 Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. Es podrà autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) LU.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. L'ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

Art. 165 Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Sols es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'art. 47.4 LU, segons el procediment previst a l'art. 48 LU, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona.
2. Les edificacions i instal·lacions d'interès públic es tramitaran d'acord amb l'art.48 LU i 57 RLU amb la presentació de la documentació següent, exposada durant 1 mes a informació pública:
 - a) Una memòria justificativa sobre:
 - El interès públic de l'actuació, la coherència i adequació a les determinacions de la zona,
 - La inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics
 - La necessitat de l'emplaçament en relació a la inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat
 - b) Les condicions formals, tècniques i volumètriques de la edificació,
 - c) Les mesures correctores dels impactes derivats i la integració paisatgística de les instal·lacions,
 - d) Les condicions d'ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries i serveis,
 - e) Les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis,
 - f) El tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial,
 - g) Altres requeriments establerts a l'art. 48 DL 1/05.
3. Condicions d'edificabilitat:
 - Superfície edificable: 400 m² (incloent preexistent, si n'hi hagués). La major dimensió es justificarà pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn. Qualsevol increment del sostre previst s'haurà de justificar mitjançant la tramitació d'un pla especial
 - Alçada màxima: 7 m al darrer ràfec o forjat,
 - Nombre de plantes: baixa i una planta pis
 - En tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) LU, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.
4. Condicions de localització:
 - Parcel·les superiors a 2 Ha,
 - Respecte a l'eix del camí: se separaran 15 m.
 - Respecte torrents i rieres: se separaran 5 m i en tot cas, fora de la zona inundable,
 - Respecte veïns: se separaran 5 m a les partions de la finca,
 - Ubicació no dominant en el paisatge.
5. En el supòsit que s'exhaurís el interès públic, l'Ajuntament en el marc de la Llei 20/2009 o legislació que la substitueixi pot no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

Art. 166 Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1. Cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir el impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.
3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull a la Llei 6/2001.

Art. 167 Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües

1. Les instal·lacions de dipòsit, retenció o elevació de líquids o gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.
2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o Projecte d'urbanització, on es contempli la necessitat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

Art. 168 Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, radioemissors i estacions de telefonia mòbil s'atendrà als criteris establerts al Pla d'Ordenament Ambiental de les Infraestructures de radiocomunicació existents i desenvolupats d'acord amb les normatives existents en la matèria.

Complementàriament s'estarà a la Llei 32/2003 general de telecomunicacions i a la jurisprudència apareguda fins al moment relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.

2. Tal i com especifica l'article 26 de la LGTel, els operadors de les xarxes de telecomunicacions tenen dret a l'ocupació del domini públic en la mesura que això sigui necessari per a l'establiment de la xarxa pública de comunicacions electròniques de què es tracti.
3. Les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil poden instal·lar-se en les zones amb qualificació urbana o industrial.
4. La reserva d'espais per a les xarxes de telecomunicacions es regulen per l'article 78 d'aquestes normes. No obstant això, la reserva d'aquests espais no comporta la restricció de les instal·lacions de telecomunicacions en aquests.
5. Mentrestant no es tramiti el pla especial i abans de l'obtenció de la llicència ambiental, només s'admetran instal·lacions autònomes amb caràcter provisional, i prèvia presentació d'un projecte tècnic.
6. Les administracions públiques fomentaran la signatura d'acords voluntaris entre operadors per a la ubicació compartida i l'ús compartit de les infraestructures situades en domini públic o en domini privat.

Quan els operadors tinguin dret a l'ocupació de la propietat pública o privada i no puguin exercir per separat aquests drets, perquè no hi ha alternatives per motius justificats en raons de medi ambient, salut pública, seguretat pública o ordenació urbana i territorial, l'administració competent en aquestes matèries, posteriorment al tràmit d'informació pública, acordarà la utilització compartida del domini públic o la propietat privada en què s'establiran les xarxes públiques de comunicacions electròniques o l'ús compartit de les infraestructures en què s'han de suportar aquestes xarxes. En el cas que es doni l'ús compartit d'instal·lacions radioelèctriques emissores pertanyent a xarxes públiques de comunicacions electròniques i en derivi l'obligació de reduir els nivells de potència d'emissió, s'han d'autoritzar més emplaçaments si són necessaris per garantir la cobertura de la zona de servei.

SECCIÓ 5ª. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE**Art. 169 Regulació general dels usos**

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la seva propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o altres relacionades amb l'ús racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de comunitats naturals i vegetació autòctona.

Art. 170 Regulació precisa dels usos

El règim general d'ús del sòl no urbanitzable que de forma general es regula a l'art. 47LU, es precisa en aquest POUM establint en cada grup d'usos admesos, una major concreció i detall especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat.

- Usos i activitat pròpies de l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals :

Categories del sòl no urbanitzable	Clau 6 Agrícola	Clau 7 Forestal	Clau 8 Interès Ecològic i Paisatgístic	Clau 9 Valor natural i de connexió
Granja/nucli zoològic/Granja cinegètica	(7)	(7)	(7)	(7)
Hivernacle	compatible	incompatible	incompatible	incompatible
Caça	compatible	compatible	compatible	compatible
Rompuda	segons autorització MAH	segons autorització MAH	segons autorització MAH	segons autorització MAH
Préstecs de terres	compatible	incompatible	Compatible en conreus existents	Compatible en conreus existents
Centres de jardineria i venda de planter	compatible	(1)	incompatible	incompatible
Elaboració de productes naturals i artesanía	compatible	(1)	(1)	(1)

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo:

Categories del sòl no urbanitzable	Clau 6 Agrícola	Clau 7 Forestal	Clau 8 Interès Ecològic i Paisatgístic	Clau 9 Valor natural i de connexió
Piscina al aire lliure	Compatible vinculat a edificacions existents	Compatible vinculat a edificacions existents	Compatible vinculat a edificacions existents	Compatible vinculat a edificacions existents
Camp de vol	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible
Camp de golf, pitch&putt	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible
Hípiques, equitació, quadres	compatible	(2)	(2)	(2)

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans:

Categories del sòl no urbanitzable	Clau 6 Agrícola	Clau 7 Forestal	Clau 8 Interès Ecològic i Paisatgístic	Clau 9 Valor natural i de connexió
Gosseres (guarda, cria, ensinistrament)	(5)	(5)	(5)	(5)

Abocador de residus urbans	(4)	incompatible	incompatible	incompatible
Abocador de runes	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible
Descontaminació/desballestament	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible
Dipòsit, gestió, tractament i valorització de residus	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible
Planta de compostatge	(4)	(4)	incompatible	incompatible
Centre aparcament/venda caravanes	incompatible	incompatible	incompatible	incompatible

- Instal·lacions de serveis tècnics i infraestructures i energia:

Categories del sòl no urbanitzable	Clau 6 Agrícola	Clau 7 Forestal	Clau 8 Interès Ecològic i Paisatgístic	Clau 9 Valor natural i de connexió
EDAR, ETAP i infraestructures sanejament	compatible	compatible	(5)	(5)
Embassament de retenció o regulació	compatible	(4)	(4)	(4)
Parcs de maquinària d'obres públiques	(3)	incompatible	incompatible	incompatible

- Activitats de turisme rural o de càmping :

Categories del sòl no urbanitzable	Clau 6 Agrícola	Clau 7 Forestal	Clau 8 Interès Ecològic i Paisatgístic	Clau 9 Valor natural i de connexió
Alberg de joventut, casa de colònies	(2)	(2)	(2)	(2)
Desmuntables per a festes al aire lliure	(3)	incompatible	incompatible	incompatible
Residència casa de pagès, allotjaments rurals	(2)	(2)	(2)	(2)
Restaurant, cafè, bar	(2)	(2)	(2)	(2)
Hotel, hostal, fonda rural	(2)	(2)	(2)	(2)
Càmping	(6)	(6)	incompatible	incompatible
Educació en el lleure	(5)	(5)	(5)	(5)
Punt informació, venda records i productes locals	(2)	(2)	(2)	(2)
Centre d'interpretació i similars	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) Condicionat al manteniment dels usos ramaders tradicionals, a la reforma i/o consolidació dels edificis existents. Per la seva aprovació s'aplicaran les determinacions contingudes a l'article 48 del DL 1/05.

(2) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Inventari per el registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM.

(3) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.

(4) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i ús racional d'energies.

(5) Condicionat a la redacció d'un estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores, a l'estudi de l'impacte acústic i a la correcta gestió dels accessos.

(6) Condicionat a la redacció d'un pla especial urbanístic que reguli la seva ordenació, els seus accessos i la seva integració en el paisatge, llevat de les activitats existents.

(7) No es permetran noves explotacions llevat de les existents i legalitzades en el terme municipal en l'aprovació inicial del POUM

Art. 171 Regulació del ús extractiu

- Es considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.
- Les activitats d'extracció d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.
- L'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas d'àrids i terres, al Programa de Restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, el dipòsit de la fiança.

4. Les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o llicència ambiental, d'acord amb la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i del seu Reglament (Decret 136/1999, de 18 de maig, modificat pel Decret 143/2003, de 20 de juny). Donat que, d'acord amb la Llei 6/2001 que modifica el Decreto legislativo 1302/1986, d'avaluació d'impacte ambiental, aquestes activitats s'han de sotmetre, en la majoria dels casos, al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, tant per la llicència ambiental com per la llicència urbanística.
5. Sens perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu es sotmet a l'article 50.1 LU, de forma que el projecte d'activitat s'ha de sotmetre a informació pública per l'ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que ha d'emetre en dos mesos.

SECCIÓ 6ª. ELS PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 172 Els Plans especials en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable aquest POUM, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La protecció i millora del medi natural.
 - b) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals.
 - c) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - d) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - e) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - f) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
 - g) La ubicació d'estacions depuradores i/o potabilitzadores.
 - h) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.
 - i) La protecció d'àrees sotmeses a perills geològics.
 - j) La protecció d'àrees de connexió ecològica i paisatgística.
 - k) La protecció del patrimoni cultural, històric, ètnic, arquitectònic o arqueològic.
 - l) D'altres finalitats anàlogues, incloent les previstes a l'article 48 LU
2. En el cas de finques rústiques amb construccions vinculades a l'explotació dels recursos naturals es podran redactar plans especials que, sense incrementar el sostre reconegut, puguin millorar el paisatge rural i regular la implantació dels usos permesos en el sòl on s'ubiqui.
3. Tanmateix, i sense modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran redactar plans especials urbanístics per a la implantació de sistemes generals no previstos al POUM i que siguin necessaris.
4. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
5. Els plans especials urbanístics no poden alterar les determinacions del Pla d'ordenació, excepte per a regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per a augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
6. Els plans especials de qualsevol tipus, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment esmentats i que incideixen en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, han de justificar expressament la observança de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació.
7. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part d'altres administracions competents per raó de la matèria.

CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

Art. 173 Els Catàleg de béns protegits

1. El POUM incorpora dins la seva documentació un Inventari per a la formulació del Pla especial del "Catàleg de béns protegits del municipi de Vall-llobrega" en el qual s'hi relacionaran, com a mínim, els elements inventariats en aquest article.
2. L'objecte del Catàleg és protegir els edificis o conjunts arquitectònics, elements naturals i jaciments arqueològics.
3. El Catàleg estarà constituït pels següents documents:
 - a) Memòria. Descriu l'objecte i contingut del document
 - b) Normativa. Estableix l'objecte i contingut del document, i desenvolupa la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció.
 - c) Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, elements arquitectònics, àrees urbanes d'interès ambiental i zones arqueològiques, que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les següents dades:
 - Identificació (denominació, codi, adreça, coordenades UTM, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original (genèric i específic) i ús actual.
 - Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).
 - Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació i restriccions)
 - Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).
 - d) Plànols. Els elements inventariats estan localitzats en els plànols d'ordenació del Pla d'Ordenació Urbanística de Vall-llobrega.
4. Inventari el Catàleg de Bens:
 - 4.1. Patrimoni Arquitectònic
 1. Mas Garba
 2. Mas Thorn
 3. Mas Vidal
 4. Mas Maneyo
 5. Mas Mussol
 6. Mas Gafarot
 7. Can Sabat
 8. Mas Maça
 9. Mas Cabré
 10. Església Vella de Sant Mateu i rectoria
 11. Pont de la Creu
 12. Església de Sant Mateu i annexes
 13. Dolmen de Montagut
 - 4.2. Patrimoni natural
 1. Eucaliptus de l'Ajuntament
 2. Olivera Mil·lenària
 3. Arboç de Can Baldiri de la Catedral
 - 4.3. Patrimoni arqueològic
 1. Vall-llobrega 1
 2. Sant Mateu Vell i el seu entorn
 3. Els Vilars
 4. Els Vilarenys

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ, DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.

SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS: CLASSIFICACIÓ DELS PARÀMETRES

Art. 174 Estructura dels paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació amb els següents apartats: seccions i subseccions d'aquest capítol

Secció 1ª: Disposicions generals (explicació dels conceptes bàsics entorn als paràmetres)

- Estructura dels paràmetres d'ordenació
- La relació entre els paràmetres, el tipus d'edificació i la zona urbanística.
- Els paràmetres bàsics urbanístics del POUM.
- Els paràmetres de l'ordenació volumètrica.
- La concreció de volums en la llicència urbanística.

Secció 2ª: Paràmetres referits als sectors i polígons.

- Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de reparcel·lació dels polígons d'actuació.

Secció 3ª: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

- Subsecció 1ª: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones
- Subsecció 2ª: paràmetres comuns d'edificació en relació a la parcel·la,
- Subsecció 3ª: paràmetres específics per l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Secció 4ª: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

- Subsecció 1ª: paràmetres propis del carrer, que no són paràmetres de zona, però si que s'hi poden relacionar.
- Subsecció 2ª: paràmetres específics de l'edificació situada en relació al carrer, que són paràmetres per les zones on l'edificació es situa en relació a l'alineació del vial.

Secció 5ª: Paràmetres referits a l'edificació

- Són els paràmetres propis de l'edifici, que només en alguns casos essent el concepte i definició els mateixos, la seva regulació és diferent, atenent a si l'edificació es situa en relació al carrer o en relació a la parcel·la.

A aquests efectes cada zona i subzona, haurà d'especificar a quina secció i subsecció relativa als paràmetres d'ordenació li és d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en el següent article.

Art. 175 La relació entre els paràmetres, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen dos tipus bàsics de l'edificació:

- L'edificació situada en relació al vial, i
- L'edificació situada en relació a la parcel·la.

Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, especificant a continuació els paràmetres específics de cada zona o subzona.

2. En relació als dos tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general:

a) Si l'edificació es situa en relació al vial, són d'aplicació els següents paràmetres:

- En la secció 3ª de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció 1ª i la subsecció 2ª, paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció 4ª en relació als paràmetres referits al carrer.

- La secció 5ª en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- b) Si l'edificació es situa en relació a la parcel·la, són d'aplicació els següents paràmetres:
- La secció 3ª en relació a tots els paràmetres referits a la parcel·la.
 - En la secció 4ª, en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la subsecció 1ª, que regula els paràmetres propis del carrer.
 - La secció 5ª en relació als paràmetres referits a l'edificació.

Art. 176 Els paràmetres bàsics del POUM

1. Té caràcter de paràmetre bàsic del POUM, el que tingui una relació directa amb:
 - L'edificabilitat màxima de parcel·la o àmbit de planejament.
 - La intensitat d'ús associada a l'edificabilitat, respecte al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - Qualsevol paràmetre que tingui relació amb el dimensionat global dels sistemes urbanístics d'un àmbit, i en relació als espais lliures i equipaments esportius.
 - Els paràmetres d'ordenació regulats en una zona bàsica de sòl urbà que tingui relació directa amb els paràmetres bàsics urbanístics definits en els anteriors apartats.
2. La modificació dels paràmetres bàsics regulats en el POUM, requereixen una modificació puntual del POUM.
3. L'ordenació urbanística d'un àmbit segons una ordenació detallada de sòl urbà en aquest POUM, pot modificar-se mitjançant l'elaboració d'un Pla de Millora Urbana sense necessitat de modificació del Pla General, sempre i quan no modifiqui els paràmetres bàsics urbanístics en relació a l'àmbit definit, els usos principals, els aprofitaments i càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del Pla General, d'acord amb el que estableix l'article 64.4 de la LU.
4. El planejament derivat pot introduir subzones en el marc d'una zona bàsica de sòl urbà, per modificar qualsevol paràmetre que no es consideri bàsic regulat en la zona bàsica de sòl urbà. El POUM introdueix criteris en cada zona bàsica de sòl urbà, per establir l'abast de les diferents subzones que poden esdevenir a partir d'un planejament derivat, evitant així la modificació puntual del POUM, quan el planejament derivat respecti aquests criteris prèviament establerts.

Art. 177 Els paràmetres d'ordenació volumètrica

Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica, relacionats amb la tècnica urbanística i documentació gràfica i alfanumèrica del POUM i dels planejaments derivats:

1. Ordenació volumètrica flexible, que parteix sempre d'una edificabilitat màxima de parcel·la definida prèviament en m², directament o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat net, i es regula segons:
 - a) Llindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i complementant-se amb la regulació dels paràmetres definits en les NU., o,
 - b) Directament només pels paràmetres regulats en les NU. en caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet la definició d'alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.
2. Ordenació volumètrica definida, que parteix directament del dibuix en els plànols amb dos nivells de concreció:
 - a) Volumetria bàsica: definint el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i nombre de plantes, completant-se amb els paràmetres concrets per a cada zona, pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i també del planejament derivat.
 - b) Volumetria precisa, pròpia només de detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més del establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació a la topografia modificada del sòl i l'edificabilitat que li correspon a cada planta. En aquest

cas, s'ha d'establir sempre una subzona en el marc de les zones bàsiques de sòl urbà, que permetrà remetre normativament a uns plànols concrets de més detall.

Cada zona i subzona del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar quin tipus de regulació volumètrica conté en relació a les condicions d'ordenació volumètrica.

Art. 178 Alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions

1. En relació a les regulacions volumètriques definides en aquest POUM o en un planejament derivat, sigui amb volumetria flexible o definida, i d'acord amb l'article 252 "Concreció de l'ordenació de volums" del RLU, en relació al tràmit de la concessió de llicències, s'entén per "alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions" les possibles variacions de l'evolvent màxima en relació als següents aspectes:
 - L'ocupació màxima de parcel·la, calculada a partir d'un percentatge o de la superfície de la planta de la volumetria definida, amb una variació no superior al 15%, sense modificar l'alineació de la façana principal a carrer, però si la seva longitud.
 - La variació d'una planta respecte al nombre de plantes definit.
 - Ajustos de l'alçada reguladora màxima que no suposin una variació superior al 10%.
2. Les alternatives d'ordenació volumètrica possibles regulades en el paràgraf anterior tenen caràcter excepcional i han de venir justificades respecte a les següents condicions:
 - Han de ser motivades per una millor integració en el paisatge urbà o una millora tècnica, ambiental o compositiva de l'edifici, justificats des d'un informe d'integració paisatgística.
 - No poden representar un millor aprofitament respecte a l'ordenació prèviament definida, en relació a l'edificabilitat de parcel·la, i al nombre d'habitatges o establiments resultants.

SECCIÓ 2ª. PARÀMETRES REFERITS A SECTORS I POLÍGONS

Art. 179 Superfície del sector i del polígon

1. És la superfície delimitada per a cada sector de planejament derivat i per a cada polígon d'actuació que aquest POUM determina en els plànols d'ordenació, incloent tant els sòls que generen edificabilitat en els sectors de planejament com els que no, segons la legislació vigent.

Art. 180 Superfície computable del sector i polígon

1. És la superfície dels sectors de planejament que computa a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat brut i de les densitats d'usos. D'acord amb l'article 35.4 del RLU s'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. En relació als sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector, condició que ha de ser especificada en la regulació corresponent del sector en el planejament general.
2. La superfície computable precisa del sector de planejament s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent.
3. Els sòls públics cedits gratuïtament amb anterioritat no donen lloc a aprofitament urbanístic a l'administració titular en el procés de la gestió integrada d'un polígon d'actuació amb l'excepció prevista en el darrer apartat de l'art. 120.5 de la LU. Això no obstant, poden computar als efectes del que s'estableix en l'apartat primer d'aquest article.

Art. 181 Índex d'edificabilitat brut del sector i del polígon

1. És el coeficient entre l'edificabilitat màxima d'un sector o polígon i la seva superfície computable, d'acord amb el que s'estableix en l'anterior article. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²S).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne l'edificabilitat màxima del sector. En els polígons d'actuació és un índex de referència no normatiu, ja que l'edificabilitat màxima es fixa directament o es determina a partir de l'ordenació proposada.

Art. 182 Edificabilitat màxima del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre el coeficient d'edificabilitat brut i la superfície computable del sector. En el moment d'elaborar el planejament derivat, el càlcul de l'edificabilitat màxima del sector es comprovarà a partir de sumar les edificabilitats màximes de cada zona, que es calcularan segons el paràmetre de l'edificabilitat màxima de parcel·la.
3. En els polígons d'actuació amb planejament definit o amb planejament derivat aprovat, és l'edificabilitat màxima en m² que es determina numèricament com a paràmetre prioritari, o, a falta d'aquest, es dedueix de la pròpia ordenació urbanística sumant l'edificabilitat màxima resultant de cada zona, calculada segons la regulació dels paràmetres d'ordenació i condicions volumètriques que determina aquest POUM, pel càlcul de l'edificabilitat màxima de cada parcel·la. Aquesta edificabilitat màxima de la parcel·la serà la que s'utilitzarà en les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació corresponent.

Art. 183 Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el coeficient entre el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon, i la seva superfície computable. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatges/Ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector. En els polígons d'actuació pot expressar-se amb aquest paràmetre o amb el nombre d'habitatges màxim absolut, resultant de l'ordenació detallada, una vegada s'ha aplicat a cada zona el paràmetre "nombre màxim d'habitatges per parcel·la". Aquest paràmetre absolut serà d'aplicació prioritària. Dividint el nombre d'habitatges màxim absolut resultant de l'ordenació detallada entre la superfície computable es dedueix la densitat màxima d'habitatges bruta del polígon.

SECCIÓ 3ª. PARÀMETRES REFEREITS A LA PARCEL·LA**SUB-SECCIÓ 1ª. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA****Art. 184 Parcel·la**

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el següent nomenciator:
 - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
 - Parcel·la inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
 - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.

Art. 185 Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle major de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació al vial, tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en el següent article, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

Art. 186 Parcel·la mínima

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i de dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder-hi edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a

mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior al planejament d'aplicació que es determini per aquest POUM.

3. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona. Les inscripcions registrals corresponents compliran els requeriments establerts en l'art. 193 LU.

Art. 187 Terreny i pendent de la parcel·la

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM o en el desenvolupament d'un planejament derivat. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.
2. Terreny resultant d'una parcel·la és la superfície "alabejada", definida per les rasants dels carrers o límits de zona existents que formen l'illa on està inclosa la parcel·la. En el cas de parcel·les superiors a 1.000 m² per la construcció d'edificacions aïllades, el terreny resultant serà el configurat a partir dels vèrtexs del polígon de la parcel·la. Aquest paràmetre és bàsic en relació a la integració paisatgística de les edificacions en relació a l'entorn i les visuals des de l'espai públic. Els pendents resultants del terreny seran les diferents seccions del terreny resultant.
3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que en resulta d'aplicar els diferents moviments de terres per ser edificat, segons la regulació general de les modificacions topogràfiques admeses, o les específiques de cada zona. Les seccions del terreny modificat en relació a l'edificació, són documents essencials pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic.

Art. 188 Solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 LU, i no està inclosa en un Pla de Millora ni en un Polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, al finalitzar el tràmit establert per la llicència urbanística, en relació a condicions d'urbanització que ha de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

SUB-SECCIÓ 2ª. PARÀMETRES COMUNS D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA

Art. 189 Índex d'edificabilitat neta de parcel·la

1. És el coeficient entre l'edificabilitat màxima d'una parcel·la i la seva superfície.
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per les zones regulades segons les condicions de volumetria flexible o que les edificacions es situen en relació a la parcel·la, i que poden venir regulades només amb els paràmetres d'ordenació de la zona, i si s'escau amb alguna condició d'alineació fixa. En aquest cas l'edificabilitat màxima d'una parcel·la resultant d'aplicar aquest índex, coincideix amb el sostre urbanístic d'un edifici.

Art. 190 Edificabilitat màxima de parcel·la

1. L'edificabilitat màxima de parcel·la és el sostre edificable urbanístic màxim que pot assolir l'edificació d'una parcel·la a partir d'aplicar els paràmetres urbanístics segons cada zona, segons normativa i plànols del planejament urbanístic aplicables a la parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m²).
2. En les zones on l'ordenació detallada del planejament es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació al vial o en relació a la parcel·la, l'edificabilitat màxima de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes, exclosa la planta soterrani i inclosa la planta sotacoberta útil si s'escau, i així com les edificacions auxiliars admeses en el pati d'illa o espais lliure de parcel·la.
3. En les zones on l'edificabilitat màxima de parcel·la ve definida per un paràmetre numèric directe o és el resultat de multiplicar l'índex d'edificabilitat net de parcel·la per la seva superfície, l'edificabilitat màxima de parcel·la sempre coincidirà amb el sostre edificable urbanístic màxim de l'edifici.
4. L'edificabilitat màxima de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els següents documents i tràmits de gestió i execució del planejament urbanístic:
 - En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar l'edificabilitat màxima del sector.

- En el càlcul de l'edificabilitat màxima d'un àmbit amb ordenació detallada definida, sotmès al tràmit d'una modificació puntual del planejament que es tracti, als efectes d'aplicació dels estàndards de sistemes públics corresponents.
- En el càlcul de l'edificabilitat màxima d'un polígon d'actuació urbanística amb ordenació detallada en sòl urbà del POUM.
- En l'adjudicació de l'edificabilitat en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui.
- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU.
- En el tràmit d'una llicència quan cal compensar edificabilitat, motivat per l'existència de volums disconformes.

Art. 191 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot regular de tres maneres:
 - Directament determinant el nombre absolut màxim d'habitatges per parcel·la o per un àmbit de projecte unitari.
 - A partir de l'edificabilitat màxima de parcel·la, exclouent l'edificabilitat complementària regulada en l'article dividint pels mòduls d'habitatge que s'estableixin.
 - A partir d'una regulació específica en teixits urbans de caràcter tradicional o històric, segons la tipologia de parcel·les i d'ocupació de l'edificació definides pel planejament, i en relació a la intensitat d'ús que es pretengui en aquest tipus de teixit urbà.
3. En el cas de que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir de l'edificabilitat màxima d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'edificabilitat admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si s'escauen, i l'edificabilitat resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

A aquests efectes es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no vingui regulat expressament en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

- Habitatge lliure i de règim públic concertat: 90 m²c/ habitatge
- Habitatge de règim protegit: 70 m²c/habitatge

Art. 192 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints. El paràmetre que regula l'ocupació màxima de parcel·la és un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada i els percentatges admesos en el pati d'illa en caràcter complementari. Per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la planta soterrani, admeten variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

SUB-SECCIÓ 3ª. PARÀMETRES ESPECÍFICS PER A L'EDIFICACIÓ SITUADA EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA

Art. 193 Sòl lliure d'edificació de la parcel·la

1. Són els terrenys no susceptibles de ser ocupats per edificacions principals i/o auxiliars admeses segons la regulació de cada zona

2. La regulació específica del sòl lliure de parcel·la ve definida en cada zona

Art. 194 Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a que poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte als límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que regula de forma precisa els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes en relació al carrer, a la zona o a la parcel·la.

Art. 195 Modificacions de la topografia del terreny

Són les modificacions de la topografia del terreny admeses vinculades en el projecte d'obres en el moment de ser edificat un solar.

Art. 196 Tanques entre espais públics i veïns

Són els paraments verticals, amb obra i/o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats.

SECCIÓ 4ª. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

SUB-SECCIÓ 1ª. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

Art. 197 Alineació del vial

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.
2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.
3. Els espais poligonals configurats per les alineacions de vial o carrer, i en algun cas també per les alineacions dels espais lliures públics, s'anomenen illes.

Art. 198 Rasants del vial

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del vial o carrer, sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

Art. 199 Amplada d'un vial o carrer

1. L'amplada d'un vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial, a efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin, la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada de vial, a efectes d'aplicació dels paràmetres urbanístics, és la que resulta de la real afectació del sistema viari en el planejament urbanístic. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, els elements d'edificació que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en l'alineació consolidada existent, als efectes d'una llicència urbanística.

SUB-SECCIÓ 2ª. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

Art. 200 Alineació de l'edificació respecte al carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que es situa en relació al carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que es situen en relació al carrer, venen totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat, tant si és coincident amb l'alineació del carrer o es separa paral·lelament. En el cas que l'alineació respecte al carrer sigui resultant d'una zona de regulació de volumetria flexible, al projecte resultant se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació al vial.

Art. 201 Front principal i front secundari

1. Quan una edificació té varis fronts a carrers diferents, aquests poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte a aquests carrers:
 - a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la profunditat edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer de l'alçada reguladora màxima i de l'envolvent màxima de l'edificació.
 - b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte a la façana del front principal.

Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima ve caracteritzada perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures a aquesta façana del front secundari, a no ser que una zona o subzona ho reguli diferent de forma expressa.

2. En el cas que la profunditat edificable es reguli doblement i continua respecte als dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dona a carrer.

Art. 202 Fondària edificable

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que es situa en relació al vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs alineats en l'àmbit d'una illa oberta.
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
3. La fondària edificable màxima de les zones amb edificació situada en relació al vial, es determinen en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.
4. En relació a la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les següents casuístiques que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior respecte a l'ordenació detallada dels plànols:
 - a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 3 metres, malgrat la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquests 3 metres respecte al fons.
 - b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonal sense cap escreix d'edificabilitat, i sempre que no suposi una diferència superior a 1 m en les mitgeres veïnes respecte a la posició de la fondària edificable que defineix el planejament.
 - c) Les parcel·les no poden obtenir edificabilitat deguda a l'aplicació d'una fondària edificable aplicada des d'un front de vial d'una altra parcel·la situada en un altre front.

Art. 203 Paret mitgera

1. És la paret que es situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una la parcel·la veïna.

Art. 204 Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables, i també entre els límits de l'illa, en el cas que no tinguin aplicada la fondària edificable.
2. En els plànols d'ordenació detallada s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati en els següents tipus:
 - a) Pati lliure de d'edificació: 0
 - b) Pati només ocupable en planta soterrani: 0a
 - c) Pati edificat en planta baixa: PB
 - d) Pati edificat en un % segons reguli cada zona: %

Art. 205 Pati davanter i pati posterior. Edificació i tanques

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada, d'acord amb la regulació que estableix en l'article anterior del pati d'illa, depenent de la zona i la naturalesa pròpia del pati.
3. Les edificacions possibles en el pati posterior de parcel·la s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) Quan l'edificació en planta baixa està adossada a la del cos principal:
 - Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
 - S'admet l'ús d'habitatge en l'edificació del pati d'illa adossada a la planta baixa, sense constituir un habitatge independent.
 - b) Les edificacions adossades a les parets veïnes, independents de la planta baixa, es situaran a la cota del pati d'illa resultat d'aplicar les modificacions de la topografia admeses i no tindran un alçada superior a 3 metres. La coberta no serà transitable i es tractarà amb materials similars als de la coberta de l'edificació principal.
 - c) En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

SECCIÓ 5ª. PARÀMETRES REFEREITS A L'EDIFICACIÓ**Art. 206 Edificació principal i edificacions auxiliars**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la o finca.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable, adossades o separades de l'edificació principal, que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis i instal·lacions, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les instal·lacions esportives i altres, són les construccions de serveis a les edificacions principals, però sense sostre edificat. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.
4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades detalladament en cada zona, i computen als efectes de l'edificabilitat màxima de parcel·la del sostre edificable urbanístic regulat, i del còmput de l'ocupació d'una parcel·la, mentre que les instal·lacions diverses regulades en l'anterior apartat no computen a efectes d'edificabilitat.

Art. 207 Sostre edificable urbanístic d'un edifici

1. El sostre edificable urbanístic d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes dels següents elements de l'edifici:
 - Totes les plantes per sobre la soterrani, incloses la planta sotacoberta útil i la planta altell, si s'escauen,
 - Les edificacions auxiliars i altres espais coberts segons determina l'article 206,

- Els cossos sortints tancats,
- Els patis de ventilació i,
- Els patis de llum que determina l'article 222.

Queden exclosos d'aquest còmput:

- Els patis de llum que determina l'article 222,
 - Els cossos sortints oberts,
 - Els espais exteriors segons determina l'article 220, i
 - Els elements tècnics d'un edifici.
2. En les zones on l'edificabilitat màxima de la parcel·la es regula per un paràmetre numèric o resultant de multiplicar la superfície de la parcel·la per l'índex d'edificabilitat net de parcel·la, el còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic es farà d'acord amb la regulació de l'apartat 1 d'aquest article, i mai podrà sobrepassar l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
 3. El sostre edificable urbanístic d'una edificació situada en un carrer o en un terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla, i en el tràmit de la llicència urbanística, s'ha de justificar amb detall el sostre urbanístic computable.

Art. 208 Envoltent màxim d'un edifici i volum d'un edifici

1. L'envoltent màxim d'un edifici és l'àmbit tridimensional màxim de l'edificació principal format per diferents plans intersectats:
 - Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada màxima reguladora de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona.
 - Els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum màxim d'un edifici no sobrepassa en cap cas l'envoltent màxim i és resultat d'aplicar a més, altres paràmetres bàsics regulats en cada zona, com l'edificabilitat màxima de parcel·la i el nombre màxim de plantes.
3. Poden sobrepassar els llindars de l'envoltent màxim d'un edifici i del volum màxim d'un edifici els cossos sortints d'un edifici sobre el pla de façana (art. 219) i els elements tècnics i compostius d'un edifici (art.221).

Art. 209 Façanes d'un edifici. Façana mínim. Composició de la façana

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici es situa en relació al vial o a la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima aplicada entre els extrems en planta de la línia de façana que es situa en relació al front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, el incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

Art. 210 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és el nombre absolut que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la. Independentment d'aquest nombre màxim de plantes, es pot regular pel subsòl la possibilitat de plantes soterranis i el seu nombre màxim.

Art. 211 Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació

1. L'alçada reguladora d'un edifici respecte al carrer, és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del punt d'aplicació fins a la intersecció del darrer forjat horitzontal real o possible. En cas d'edificacions reculades respecte a l'alineació del vial, la cota del punt d'aplicació situat sobre el front de la parcel·la es traslladarà sobre el pla de la façana de l'edifici encara que aquest es situï per sobre o per sota del terreny de la parcel·la.
2. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima referida al carrer:

- 2.1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima referida al carrer, es situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal quan la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de la cota més alta és menor de 0,60 m.
 - 2.2. Si la diferència de nivells es superior a 0,60 m l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 per sota de la cota mes alta de la façana.
 - 2.3. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a mes de 2 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
 - 2.4. En edificis que facin cantonada o xamfrà s'aplicaran les disposicions anteriors però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
 - 2.5. En les parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.
3. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per edificacions situades en relació a la parcel·la es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En aquells casos en que, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per a cada una de les parts en que s'hagi dividit el conjunt.

L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Les cotes de referència de la planta baixa no es podran establir amb una variació absoluta de mesmenys un metre en relació a la cota natural del terreny. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa per a cada volum o part d'edificació en que s'hagi dividit el conjunt.

La cota del paviment de la planta considerada com a baixa no podrà situar-se en tot el seu perímetre a més d'un metre per sobre de la cota del terreny definitiu, exceptuant la part que serveixi per donar accés des de l'exterior al soterrani si hi ha garatge o instal·lacions. Entenent com a terreny definitiu la configuració de sol que resulta de la manipulació humana del terreny existent, per anivellament en terrasses mitjançant rebaix, excavació o atalussament, tot respectant els límits establerts per la normativa

4. La mesura de l'alçada reguladora màxima admesa ve definida en cada zona bàsica i es regula segons el nombre de plantes. Segons la tipologia i usos de cada zona, s'inclourà o no en la mesura de l'alçada reguladora màxima, els careners de teulada o altres elements propis de la coberta

Art. 212 Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb els marges al·timètrics regulats en cada cas.
2. En les edificacions situades en relació al carrer, la cota del paviment de la planta baixa referida al carrer s'ha de situar entre 1 metre per sobre o per sota de la rasant de la vorera en l'alineació del vial, sigui amb un front principal o amb dos fronts principals fent cantonada.
 - 2.1. Excepcionalment, en carrers amb forts pendents, s'admet un desnivell màxim de 2 metres entre la cota del paviment de la planta baixa i la rasant de la vorera, per sobre o per sota. Quan per raons funcionals, compositives o tècniques de l'edifici es supera aquest límit en algun tram, s'haurà de compensar el sostre edificable corresponent a aquest tram, en concepte de planta soterrani resultant amb aprofitament, de manera que no impliqui un augment respecte el supòsit de que la rasant del vial fos horitzontal.
 - 2.2. En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la planta baixa es referirà a cada front.
3. En les edificacions situades en relació a la parcel·la, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

Art. 213 Planta soterrani

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima de la parcel·la i del sostre edificable urbanístic del projecte d'un edifici.

Art. 214 Planta altell

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes altells computen a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima d'una parcel·la, en el cas que el planejament les admeti, i del càlcul del sostre urbanístic d'un edifici.

Art. 215 Planta pis

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

Art. 216 Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta és la planta possible útil, en edificacions on s'admet la coberta inclinada, resultant de l'espai habitable creat entre la el forjat del sostre del darrer pis i la coberta inclinada.
2. L'espai útil la planta sotacoberta és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,90 metres.
3. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent,
 - La planta inferior ha de complir obligatòriament una de les següents condicions:
 - a) Disposar d'accés, escala interior, cambra higiènica, cuina, espai d'ús comú o una habitació
 - b) Disposar d'accés , escala interior i ascensor practicable interior

Art. 217 Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.
2. La planta coberta, si no s'assenyala el contrari en les determinacions de cada zona, arrencarà a partir de l'últim forjat real o ràfec real situats com a màxim a l'alçada reguladora màxima.

Art. 218 Alçada lliure i construïda d'una planta

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és l'alçada lliure entre forjats.

Art. 219 Cossos sortints

1. Són cossos sortints els elements construïts coberts o no, però ocupables i transitables, que sobresurten volats dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis, i són part integrant de les façanes. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen totes les seves cares tancades amb elements construïts i fixes, estancs al medi exterior, i els espais destinats a usos vinculats a la condició d'habitabilitat, i que requereixen privacitat respecte a l'exterior, encara que no siguin estancs. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre edificable urbanístic d'un edifici.
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre edificable urbanístic.
4. En relació a la longitud dels cossos sortints s'estableix:
 - a) Els cossos sortints s'han de separar com a mínim 1 m de la línia de la mitgera si existeix, i en cap cas aquesta mesura sobre el pla de façana serà inferior al vol proposat.
 - b) En el cas d'una ordenació volumètrica definida sense edificabilitat numèrica assignada prèviament, la suma de les longituds dels vols tancats en una façana no podrà ser superior a un terç de la

longitud possible dels cossos sortints oberts, sempre que una zona concreta no defineixi altres paràmetres més restrictius.

5. En relació al vol màxim dels cossos sortints sobre el pla de façana s'estableix en caràcter general, sempre que una zona concreta no defineixi altres paràmetres més restrictius els següents:
 - a) En les façanes a carrer, 1/15 de l'amplada del carrer o com a màxim l'amplada de la vorera menys 40 cm.
 - b) En les façanes a patis d'illa o espai lliure entre edificacions, sigui públic o privat, 1/10 de la distància entre façanes.
 - c) En ambdós casos anteriors el vol no sobrepassarà 1,20 m, paràmetre que s'aplicarà per mesurar el potencial dels cossos sortints oberts que no computen als efectes d'edificabilitat, en el cas que es proposin compensacions segons el que determina l'apartat següent.
6. Els paràmetres establerts en aquest article sobre els cossos sortints poden ser modificats en un planejament derivat o en el projecte per una llicència urbanística sempre que:
 - Estigui degudament justificat des de l'arquitectura i en relació a la qualitat del paisatge urbà segons el corresponent estudi d'integració paisatgística.
 - En relació al vol s'ha de mantenir les condicions a i b de l'anterior apartat 5.
 - En el cas d'un projecte resultant d'una volumetria definida en el planejament, sense edificabilitat màxima numèrica definida prèviament, no es sobrepassarà la superfície potencial dels cossos tancats segons els paràmetres regulats en els dos apartats 4 i 5 anteriors.
 - En relació a la superfície màxima dels cossos sortints oberts resultant d'aplicar els paràmetres dels apartats 4 i 5 anteriors, en tots el casos es podran compensar superfícies establint diferents vols, tenint en compte la inclusió en aquest còmput de les superfícies dels espais exteriors regulats en l'article 220 en els seus apartats 3 i 4.
7. Tots els cossos sortints computen als efectes del càlcul del paràmetre de l'ocupació de la parcel·la i es tenen en compte respecte a les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.

Art. 220 Espais exteriors d'un edifici

1. Els espais exteriors d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
2. S'estableixen els següents tipus d'espais exteriors:
 - Oberts: que tenen tres costats oberts.
 - Semitancats: que tenen un o dos costats oberts.
3. En el casos que el planejament reguli l'edificabilitat màxima de la parcel·la amb un paràmetre numèric, els espais exteriors no computaran en els següents supòsits:
 - Els espais exteriors en planta baixa d'ús públic
 - Els espais exteriors d'ús privatiu següents, que no tinguin un ús requerit per les condicions d'habitabilitat amb les següents condicions:
 - Els oberts amb una fondària respecte a la façana no superior a l'alçada lliure.
 - Els semitancats amb les següents característiques:
 - Que la fondària respecte al pla de façana i de vol no superi la seva alçada lliure.
 - Que la seva amplada sigui com a mínim el doble de la fondària respecte al pla de façana.
4. La superfície dels espais exteriors d'ús privatiu no computables a efectes d'edificabilitat i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos oberts possibles en les façanes d'un edifici.

Art. 221 Elements tècnics i compositius d'un edifici

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir del pla de façana o de l'envolvent màxima de l'edifici, i no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.

Aquests elements no computen als efectes del càlcul del sostre edificable urbanístic regulat en l'article

2. La regulació d'aquests elements en relació als vols sobre façana i condicions respecte a sobrepassar l'envolvent màxima de l'edifici, venen definits en cada zona

Art. 222 Patis de llum

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior amb cel obert, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències principals d'un habitatge o altres usos principals, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment i el CTE, en relació a les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.
3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre edificable urbanístic.

Art. 223 Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge. Són espais integrats a l'edifici de caràcter funcional i de serveis, i les parets no tenen condició de façana.
2. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre edificable urbanístic.

CAPÍTOL II. DEFINICIÓ, CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS

SECCIÓ 1ª. DEFINICIÓ DELS USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

Art. 224 Criteris de classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b) Segons la permissibilitat.
- c) Segons la seva activitat
- d) Segons el domini diferenciant entre usos públics i privats

Art. 225 Classificació d'usos segons la seva funció urbanística: usos generals i usos específics

- a) Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial, etc) pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Els usos generals definits pel POUM són els següents:

1. USOS RESIDENCIALS
 2. USOS TERCARIS
 3. USOS INDUSTRIALS
 4. USOS AGRARIS
 5. USOS D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS
 6. USOS DE COMUNICACIONS
 7. USOS D'ESP AIS LLIURES
- b) Cada categoria d'ús general conté un grup d'usos específics; els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en que es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

El conjunt d'usos generals i específics del POUM és el següent:

1. USOS RESIDENCIALS
 - 1.1. Habitatge unifamiliar
 - 1.2. Habitatge bifamiliar
 - 1.3. Habitatge agrupat
 - 1.4. Habitatge aparellat
 - 1.5. Habitatge plurifamiliar
 - 1.6. Habitatge rural (familiar i temporer)
 - 1.7. Habitatge dotacional
2. USOS TERCIARIS
 - 2.1. Hotelers
 - 2.2. Residencial col·lectiu
 - 2.3. Hostaler rural
 - 2.4. Comercial
 - 2.5. Oficines i serveis
 - 2.6. Restauració i bar
 - 2.7. Recreatiu i espectacles
 - 2.8. Càmping
 - 2.9. Subministrament de carburants
3. USOS INDUSTRIALS
 - 3.1. Logístic i magatzem
 - 3.2. Indústria
 - 3.3. Indústria agrària
 - 3.4. Tecnològic
4. USOS AGRARIS
 - 4.1. Agrícola
 - 4.2. Ramader
 - 4.3. Forestal
 - 4.4. Oci amb animals
5. USOS D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS
 - 5.1. Sanitari
 - 5.2. Socio-cultural
 - 5.3. Religios
 - 5.4. Docent
 - 5.5. Protecció i educació ambiental
 - 5.6. Assistencial
 - 5.7. Esportiu
 - 5.8. Administratiu
 - 5.9. Cementiri
 - 5.10. Serveis tècnics i ambientals
6. USOS DE COMUNICACIONS
 - 6.1. Viari.
 - 6.2. Aparcament

7. USOS D'ESPAYS LLIURES

- 7.1. Espais lliures
- 7.2. Recreatiu a l'aire lliure

Art. 226 Definició d'usos generals i usos específics

A continuació s'expliquen els usos generals i específics del POUM.

1. USOS RESIDENCIALS

- 1.1. Habitatge Unifamiliar: el destinat a l'allotjament o residència familiar. Situats en edifici destinat principalment a aquest ús i en una parcel·la exclusiva per a un habitatge.
- 1.2. Habitatge Bifamiliar: el destinat a l'allotjament o residència de dues famílies. Situats en un sol edifici destinat principalment a aquest ús, amb accessos independents des de l'exterior de l'edifici.
- 1.3. Habitatge Agrupat: el destinat a l'allotjament o residència familiar. Situats en edificis aïllats, amb accessos independents des de l'exterior de l'edifici. En tot cas el nombre d'habitatges vindrà determinat en funció de un habitatge per parcel·la mínima amb un màxim de 2 habitatges.

Poden compartir parcel·la o elements comuns (a efectes registrals tindran la consideració d'habitatges plurifamiliars en règim de divisió horitzontal amb assignació d'ús de subparcel·la).

- 1.4. Habitatge aparellat és aquell que en l'edificació unifamiliar aïllada permet l'agrupació de dos habitatges amb mitgera compartida per dos parcel·les cada una de les quals tingui una superfície i façana de parcel·la igual o superior a la mínima que s'estableix en cada zona.
- 1.5. Habitatge Plurifamiliar: el destinat a l'allotjament o residència familiar. Situats en edificis constituïts per diversos habitatges amb accés comú des de l'exterior de l'edifici.
- 1.6. Habitatge Rural: Correspon a aquell habitatge unifamiliar en Sòl No Urbanitzable. La seva regulació anirà lligada a la legislació vigent en matèria d'usos del Sòl No Urbanitzable.
- 1.7. Habitatge dotacional: Habitatge de titularitat pública.

2. USOS TERCARIS

- 2.1. Hotelers: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.
- 2.2. Residencial col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.
- 2.3. Hostaler rural: Comprèn activitats d'allotjament turístic o docent compatibles i complementàries als usos d'explotació, conservació o protecció del Sòl No Urbanitzable. Comprèn l'agroturisme, l'hotel rural, albergs, cases de colònies, refugis i anàlegs.
- 2.4. Comercial: L'ús comercial al detall o comerç petit és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. Només s'admet la implantació de petits establiments comercials de superfície inferior a 800 m² en sòl urbà d'acord amb allò que determina el Decret 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials.
- 2.5. Oficines i serveis: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.
- 2.6. Restauració i bar: És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafès. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits als ús recreatiu. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, i 653.

- 2.7. Recreatiu i espectacles: És el referent als serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment, i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 963 i 965.
- 2.8. Càmping: És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils, caravanes remolcables amb automòbils, o vehicles habitables de quatre rodes; i tots aquells altres elements que permeti la normativa sectorial vigent.
- 2.9. Subministrament de carburants: És el relacionat amb les estacions de servei destinades a la venda de carburants per vehicles de motor. Inclou el o els locals complementaris a l'activitat principal de venda de carburant (com pot ser un drugstore, una cafeteria o un negoci de rentat de cotxes).

3. USOS INDUSTRIALS

- 3.1. Logístic i magatzem: Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.
- 3.2. Indústria: Correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic.

També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació de vehicles i d'altres aparells i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

- Primera categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència que el facin compatible amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.
 - Segona categoria: inclou les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.
 - Tercera categoria: són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats de l'Annex II de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats
 - Quarta categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats de l'Annex I de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats
- 3.3. Indústria agrària: Correspon a activitats destinades a magatzem, destriament, manipulació i primer tractament dels productes agraris així com el envasat per tal de comercialitzar-los. Inclou les instal·lacions i infraestructures que necessàriament s'han de situar en Sòl No Urbanitzable per raons de proximitat al lloc de producció. S'exclou el tractament de productes que no siguin produïts en la mateixa explotació agrària.
- 3.4. Tecnològic: Correspon als centres productius i d'investigació.

4. USOS AGRARIS

- 4.1. Agrícola: En general comprèn les activitats relacionades amb el cultiu, explotació i cura del camp, aquelles que tenen lloc a l'entorn als habitatges agraris, com pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses a l'agrupació 011.

S'estableixen dos tipus d'explotacions:

- Explotacions extensives: Conreu de secà o de regadiu sense hivernacles ni altres tipus d'edificació tret de les pròpies del emmagatzemant o primera transformació del producte de la terra.
- Explotacions intensives: Conreus i plantacions a l'interior d'hivernacles o altres edificacions. També entren dins d'aquesta categoria: els centres de jardineria i venda de planter i els punts d'elaboració de productes naturals i artesanía.

- 4.2. Ramader: Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers etc. S'inclouen en aquest apartat les granges, nuclis zoològics, granges cinegètiques i les zones privades de caça. També inclou les activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses a l'agrupació 012.

S'estableixen tres tipus d'explotacions:

- Explotacions familiars: Destinades a abastar el consum d'una unitat familiar
- Explotacions extensives: Basades en la pastura a l'aire lliure amb les edificacions complementàries a aquest tipus de ramaderia.
- Explotacions intensives: Basades en l'estabulació permanent d'animals.

- 4.3. Forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen les lleis i disposicions forestals. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses en el grup 05.

S'estableixen dos tipus d'explotacions:

- Explotacions extensives: Basades en l'explotació dels boscos d'espècies mediterrànies sense preparació específica del terreny.
- Explotacions intensives: Basades en l'explotació de qualsevol espècie arbòria amb preparació específica del terreny.

- 4.4. Oci amb animals: Comprèn aquelles activitats d'oci que requereixen d'animals per al seu desenvolupament com són: l'estabulació lligada a l'oci, l'ensinistrament d'animals i altres. Inclou instal·lacions com les hípiques, les residències canines, etc.

No es considera ús d'Oci amb Animals la tinença d'animals de companyia amb els límits següents:

Espècie	Màxim de caps en SU	Màxim de caps en SNU
Vaquí	Prohibit	2
Oví o cabrum	Prohibit	6
Porguí	Prohibit	3
Aus	Prohibit	30
Conills	Prohibit	30
Equí	Prohibit	4
Gossos i Gats	Prohibit	10

5. USOS D'EQUIPAMENT I SERVEIS TÈCNICS

- 5.1. Sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.
- 5.2. Sòcio-cultural: Comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, etc., Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.
- 5.3. Religiosos compren les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.
- 5.4. Docent: Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament obligatori, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.
- 5.5. Protecció i educació ambiental: Comprèn les instal·lacions necessàries per dur a terme instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de natura, granges escola, miradors, habilitació de camins, passos sobre rierols o similars.
- 5.6. Assistencial: Comprèn les activitats destinades a la cobertura de les necessitats socials de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou l'allotjament assistit, amb

tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits: estudiants, avis, etc.

- 5.7. Esportiu: Comprèn els locals, edificis condicionats i instal·lacions a l'aire lliure destinats a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
- 5.8. Administratiu: Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública exclusivament.
- 5.9. Aparcament: comprèn els espais o edificis destinats a la parada i guàrdia de vehicles automòbils, ja siguin privats, col·lectius i públics.
- 5.10. Serveis tècnics: Compren els centres i instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars com aigua, energia elèctrica, gas, sanejament, telecomunicacions i anàlegs.

S'estableixen tres tipus d'instal·lacions:

- Instal·lacions puntuals: Correspon als petits nodes de distribució de les diverses infraestructures urbanes, com antenes, estacions de control de navegació, estacions transformadores, o estacions de tractament de residus inferiors a 200 m².
- Instal·lacions lineals: Correspon al conjunt de xarxes de transport i distribució dels serveis urbanístics.
- Grans Instal·lacions: Es refereix a les instal·lacions no lineals de producció o distribució dels diversos serveis urbanístics, així com les plantes de tractament de residus superiors a 200 m².

6. USOS DE COMUNICACIONS

- 6.1. Viari: Instal·lacions i construccions destinades a facilitar el transport terrestre de persones i vehicles de tot tipus.
- 6.2. Aparcament.

7. USOS D'ESP AIS LLIURES

- 7.1. Espais lliures: Compren aquells espais d'espai lliure públic destinats a l'esbarjo, repòs i convivència dels ciutadans en espais no edificats.
- 7.2. Recreatiu a l'aire lliure: Compren aquells àrees naturals o enjardinades de caràcter privat que per les seves característiques no són aptes per a l'edificació ni per l'explotació permanent d'altres activitats tret del lleure i el repòs. Entren en aquesta categoria: les piscines a l'aire lliure, els camps de vol, els camps de golf, pitch & put, els clubs de tennis i/o els clubs esportius especialitzats.

Art. 227 Classificació d'usos segons la permissibilitat

Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, tenint en compte la seva relació en el lloc i els nivells de compatibilitat en el desenvolupament de diverses activitats humanes. Dels usos admesos, alguns poden estar condicionats, i dins dels admesos es poden regular percentatges de diferents usos en una mateixa zona.

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, aquest POUM estableixen la següent classificació:

1. Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics permesos.
2. Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Pot estar condicionat al compliment d'uns requisits determinats per tal de ser admès en una zona, subzona o sistema.
3. Usos incompatibles: S'entén per ús incompatible aquell ús específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema, per ésser contradictori amb l'ús dominant. També tenen aquesta consideració tots els que no es defineixen explícitament en cada una de les zones o subzones.
4. Usos provisionals: Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest POUM ni del planejament que el desenvolupi.

A efectes d'aquest POUM anomenarem usos permesos els dominants i els compatibles. La permissibilitat estarà directament vinculada al compliment de determinades observacions i/o

condicionaments que es detallen a l'apartat corresponent segons la zona de la que es tracti. Anomenarem usos prohibits els incompatibles.

A cada sector de planejament i polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtes, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret.

Art. 228 Classificació d'usos segons el domini

Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat, tenint en compte la diferència bàsica pel concepte d'accessibilitat pública, independentment de la propietat pública o privada del sòl. Dintre dels usos privats diferenciem els usos col·lectius, que es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ 2ª. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 229 Qualificació i usos

En la regulació detallada de cada qualificació urbanística s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades pels articles següents.

Art. 230 Situació relativa de les activitats

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

Situació	Tipus d'activitat	Gràfic
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos	
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.	
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.	
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.	
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.	

5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.		A	
			A	
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.			
		H	A	H
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.			
		A	A	A
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.			
		A		A
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans			
			A	

 Situación de l'activitat A: activitat H: habitatge

Art. 231 sos específics en relació a les situacions relatives

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

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	< 120 m2										
	120 a 500	x									
	500 a 800 m2										
	Galeries comercials										
Comerç i gran superfície											
Oficines i serveis	< 120 m2										
	> 120 m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones d'aforament	x									
	> 100 persones d'aforament	x									
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											

Art. 233 Regulació supletòria

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.
2. L'entrada en vigor de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, estableix en el seu Annex I i II les activitats i els requisits legals per tramitar una llicència o autorització de les activitats amb incidència ambiental; les activitats existents, tant les legalitzades com les que no tenen cap permís, disposen d'un termini definit per adaptar-se a la nova Normativa.

Art. 234 Simultaneïtat d'usos

1. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.
2. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores exigible per la normativa que li és d'aplicació..
3. Per aquells usos o activitats existents que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
4. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS**Art. 235 Definició**

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

SECCIÓ 1ª. RESERVES D'ESPAI PÚBLIC PER APARCAMENT**Art. 236 Reserva d'espais públics per estacionaments i aparcaments**

Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans de millora i especials en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a estacionaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

SECCIÓ 2ª. RESERVES D'APARCAMENTS SEGONS USOS**Art. 237 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en el esmentat article.
3. Superfície computable

Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament hauran de referir-se a la "superfície total construïda" que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

4. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-ne com un espai més.

Art. 238 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament per a vehicles a motor i bicicletes, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

VEHICLES A MOTOR

1. Habitatges:

a) En sòl urbà:

- Una plaça per automòbil cada habitatge i 1 plaça per motocicleta (2,20 x 1,00) cada 200 m² amb un mínim de 0,5 places per habitatge, podent ser el seu accés compatible o comú amb una plaça d'automòbil.

b) En sòl urbanitzable:

- S'observarà allò que especifiqui el propi pla parcial respectant, com a mínim, les previsions mínimes establertes per al sòl urbà.

2. Comercial: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

a) Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.

b) Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.

c) Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.

5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

6. Recreatiu: Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.

7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.

8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.

En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

En llicències d'activitat en edificis construïts després de l'aprovació d'aquest POUM serà aplicable a qualsevol us comercial, terciari o d'equipaments l'estàndard de 1 plaça per cada 60 m² construïts.

Qualsevol transformació d'activitat en edificis construïts després de l'aprovació d'aquest POUM, haurà de demostrar el compliment dels estàndards d'aparcament per la totalitat de l'edifici.

En els edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM hauran de demostrar que la nova activitat no empitjora l'estàndard global d'aparcaments en l'edifici.

BICICLETES

- Habitatge 1 places/100 m² sostre o fracció
- Comercial 1 plaça per cada 100 m² de sostre o fracció
- Oficines i serveis 1 plaça per cada 100 m² de sostre o fracció
- Indústria 1 plaça per cada 100 m² de sostre o fracció
- Equipament Docent 5 places per cada 100 m² de sostre o fracció
- Equipament Esportiu, cultural i recreatiu 5 places per cada 100 places d'aforament de l'equipament

- Altres equipaments públics 1 plaça per cada 100 m2 de sostre o fracció
- Zones verdes 1 plaça per cada 100 m2 de sòl
- Estació bus interurbà 0,5 places per cada 30 places d'ofertes de circulació

Totes aquestes reserves es faran per les quantitats indicades o fracció de les mateixes.

Aquestes previsions mínimes d'aparcament també seran d'aplicació en edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat, o de reformes que comportin un canvi d'ús de l'edificació.

Quan per aplicació d'aquests mòduls l'exigència d'aparcament sigui inferior a 4 places, es podran justificar els aparcaments en llocs privats, destinats a aquest ús, propers a l'edifici que es vulgui construir o modificar.

Art. 239 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de la esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

2. Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

a) Causes de mida.

- Quan l'aplicació dels mòduls doni un nombre de places d'aparcament inferior a quatre places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
- Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest Pla Municipal, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

b) Causes tècniques. Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

SECCIÓ 3ª. CONDICIONS I MESURES BÀSIQUES DELS APARCAMENTS

Art. 240 Condicions dels aparcaments

1. Disposició de les places

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

2. Passadissos i accessos

- a) En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
- b) En executar els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.
- c) Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
- d) Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés.

- e) Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de un metre (100 cm).
- f) Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.
3. Rampes i accessos
- a) Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 metres i un pendent màxim de 4%.
- b) L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
- c) Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
- d) Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (30 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
5. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.
6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.
7. Pendent de les rampes
- Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, no serà inferior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.
8. Aparells muntacotxes
- Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.
- Art. 241 Mesures bàsiques de la plaça d'aparcament**
1. Superfície de la plaça
- a) Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).

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

2. Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

Llicències

Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen dret al seu titular a realitzar tot allò que es concreti en la llicència.

Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació, que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals, han de tenir efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant les determinacions del nou planejament.

Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord de suspensió de llicències inherent al d'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació resten subjectes a allò que es disposa en l'article 104.2 RLU.

SEGONA

Polígons o sectors

Mentre no es desenvolupin els àmbits d'actuació i els sectors previstos en aquest Pla d'ordenació, poden mantenir-se les iniciatives d'usos i les activitats existents en l'àmbit corresponent que comptin amb la corresponent aprovació o llicència, però no poden modificar-se ni ampliar-se. D'acord amb la LU. (articles 53 i 54), en aquests àmbits es poden autoritzar usos o obres provisionals no prohibits.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA

Les remissions del Pla d'ordenació a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

SEGONA

L'aprovació d'aquest Pla d'ordenació comporta la derogació del les Normes Subsidiàries de Planejaments vigents. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.