

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. TEXT REFÓS

NORMATIVA URBANÍSTICA

Avinyonet del Penedès

Març de 2005

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

AVINYONET DEL PENEDÈS

TEXT REFÓS

Març de 2005

Normativa Urbanística

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 15

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 15

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	15
Art. 2 - Marc legal i tramitació	15
Art. 3 - Contingut i interpretació	16
Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.	17
Art. 5 - Vigència i publicitat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	18
Art. 6 - Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	18
Art. 7 - Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	19
Art. 8 - Regulació de l'Agenda.....	19
Art. 9 - Interpretació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	20
Art. 10 - Obligatorietat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	20
Art. 11 - Actualització del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	21
Art. 12 - Claus d'identificació.....	21

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 21

Art. 13 - Iniciativa i Competències	21
Art. 14 - Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	21
Art. 15 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	22
Art. 16 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà.....	23
Art. 17 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbanitzable.....	23
Art. 18 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl no urbanitzable	24
Art. 19 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pel que fa als sistemes generals	24
Art. 20 - Plans Parciais Urbanístics	25
Art. 21 - Plans Especials de Millora Urbana	26
Art. 22 - Altres Plans Especials urbanístics	28
Art. 23 - Adequació del planejament de desenvolupament al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	28
Art. 24 - Característiques bàsiques de les obres d'urbanització en el planejament derivat	28
Art. 25 - Supressió de barreres arquitectòniques	31
Art. 26 - Obres d'urbanització complementàries.....	32
Art. 27 - Catàleg de béns a protegir	32
Art. 28 - Intervencions en els elements inclosos al Catàleg de béns a protegir	32
Art. 29 - Precisió dels límits establerts al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	33

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 33

Art. 30 - Execució del planejament.....	33
Art. 31 - Execució del planejament en el sòl urbà	34
Art. 32 - Execució del planejament en el sòl urbanitzable	34
Art. 33 - Execució del sistemes urbanístics	34
Art. 34 - Règim de gestió i concessions dels equipaments públics	35
Art. 35 - Subsòl	35
Art. 36 - Reserves per a habitatges de promoció pública	36
Art. 37 - Polígons d'Actuació Urbanística	36
Art. 38 - Modificació dels Polígons d'Actuació Urbanística	37
Art. 39 - Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	37
Art. 40 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística.....	37
Art. 41 - Pla d'Etapes	38
Art. 42 - Delimitació d'àrees de tempteig i retracte.....	38
Art. 43 - Adquisició per expropiació del patrimoni públic del sòl	38
Art. 44 - Sistemes d'actuació	39
Art. 45 - Projecte de reparcel·lació	39
Art. 46 - Projectes d'urbanització complementaris	40
Art. 47 - Estudis d'impacte ambiental.....	40
Art. 48 - Convenis urbanístics	40

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL 41

SECCIÓ PRIMERA. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL..... 41

Art. 49 - Seguiment i vigilància del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	41
Art. 50 - Defensa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	41
Art. 51 - Certificats i informes d'aprofitament urbanístic	41

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS 42

Art. 52 - Actes subjectes a llicència.....	42
Art. 53 - Actes de l'Estat, la Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic	43
Art. 54 - Actes sotmesos a comunicació prèvia.....	43
Art. 55 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	43
Art. 56 - Responsabilitats	43
Art. 57 - Llicències d'edificació en el sòl urbà: concepte de solar.....	44
Art. 58 - Llicències d'edificació en el sòl urbanitzable.....	44
Art. 59 - Llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable.....	44
Art. 60 - Llicències en el sòls qualificats de sistemes urbanístics.....	45

Art. 61 - Tipus de llicències i de permisos	45
Art. 62 - Classificació de les obres: obres majors i obres menors	46
Art. 63 - Documentació i procediment d'atorgament de llicències	47
Art. 64 - Contingut de les llicències	47
Art. 65 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors	47
Art. 66 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors	51
Art. 67 - Requisits del projecte tècnic.....	53
Art. 68 - Competència per a l'atorgament de les llicències.....	53
Art. 69 - Terminis i tràmits.....	54
Art. 70 - Condicions de l'atorgament de les llicències	54
Art. 71 - Caràcter de l'atorgament de les llicències	54
Art. 72 - Deficiències en la documentació de les llicències	55
Art. 73 - Terminis de resolució i requisits per a començar les obres	55
<i>SECCIÓ TERCERA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT</i>	
Art. 74 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	55
Art. 75 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	55
Art. 76 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	56
Art. 77 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	57
Art. 78 - Edificis i instal·lacions inclosos dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística	57
Art. 79 - Règim transitori	58
<i>SECCIÓ QUARTA. SEGUIMENT DE LES OBRES: INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS</i>	
Art. 80 - Seguiment de les obres.....	58
Art. 81 - Establiment de terminis per edificar.....	58
Art. 82 - Infraaccions urbanístiques i sancions.....	59
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	60
CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.....	60
Art. 83 - Tipus d'ordenació	60
Art. 84 - Definicions generals	60
Art. 85 - Definició de conceptes referits a l'ordenació	61
CAPÍTOL II. NORMES APLICABLES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ	61
<i>SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS CASC ANTIC</i>	
<i>61</i>	

Art. 86 - Parcel·la	61
Art. 87 - Alineacions	61
Art. 88 - Espais lliures de parcel·la.....	61
Art. 89 - Determinació de l'alçària reguladora màxima.....	62
Art. 90 - Limitació de l'alçària de l'edificació	62
Art. 91 - Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa.....	62
Art. 92 - Forma de la coberta	62
Art. 93 - Disposició dels cossos sortints i elements sortints	62
Art. 94 - Tractament de les parets mitgeres	62
Art. 95 - Reculades de l'edificació	62
<i>SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.....</i>	<i>62</i>
Art. 96 - Alineació de façana	62
Art. 97 - Alçada	63
Art. 98 - Limitació de l'alçària de l'edificació	63
Art. 99 - Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa.....	63
Art. 100 - Forma de la coberta	64
Art. 101 - Disposició dels cossos sortints	64
Art. 102 - Tractament de les parets mitgeres	64
Art. 103 - Fondària edificable	64
Art. 104 - Ocupació màxima de la parcel·la.....	64
Art. 105 - Espai lliure interior.....	64
<i>SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA</i>	<i>65</i>
Art. 106 - Forma i mida de les parcel·les.....	65
Art. 107 - Desenvolupament del volum edificable	65
Art. 108 - Ocupació màxima de la parcel·la.....	66
Art. 109 - Sòl lliure d'edificació	66
Art. 110 - Alçada màxima i nombre màxim de plantes	66
Art. 111 - Limitació de l'alçària de l'edificació	66
Art. 112 - Forma de la coberta	66
Art. 113 - Separacions mínimes de l'edificació.....	66
Art. 114 - Regulació dels cossos sortints	67
Art. 115 - Construccions auxiliars.....	67
Art. 116 - Partions i construcció de tanques.....	67
CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	67
<i>SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS</i>	<i>67</i>
Art. 117 - Classificació dels usos	67
Art. 118 - Classificació segons la funció urbanística: usos generals	68

Art. 119 - Classificació segons la funció urbanística: usos específics	68
Art. 120 - Classificació dels usos segons la seva permissibilitat	72
Art. 121 - Classificació dels usos segons la seva activitat	73
<i>SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS</i>	<i>73</i>
Art. 122 - Bases per a la regulació	73
Art. 123 - Regulació específica dels usos i les activitats	73
Art. 124 - Desenvolupament de la regulació dels usos	74
Art. 125 - Naturalesa dels usos	74
Art. 126 - Usos provisionals	74
Art. 127 - Usos fora d'ordenació	75
Art. 128 - Regulació supletòria	75
Art. 129 - Simultaneïtat d'úsos	75
Art. 130 - Mesures tècniques correctores	75
<i>SECCIÓ TERCERA. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I LES ACTIVITATS</i>	<i>75</i>
Art. 131 - Situacions relatives de les activitats	75
Art. 132 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats	76
Art. 133 - Usos específics en relació a les situacions relatives	76
Art. 134 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	77
<i>SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU</i>	<i>77</i>
Art. 135 - Definició	77
Art. 136 - Prohibició	78
Art. 137 - Condicions de la llicència	78
Art. 138 - Documentació de la sol·licitud de la llicència	78
Art. 139 - Altres requisits	78
<i>SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I D'APARCAMENT</i>	<i>79</i>
Art. 140 - Definició	79
Art. 141 - Reserva d'espais públics per estacionament	79
Art. 142 - Condicions dels estacionaments al planejament derivat	79
Art. 143 - Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	80
Art. 144 - Previsió d'aparcaments en els edificis	80
Art. 145 - Condicions de les places d'aparcament i garatge	82
Art. 146 - Característiques de la construcció	82
Art. 147 - Alçada lliure mínima	82
Art. 148 - Accessos	82
Art. 149 - Rampes	83
Art. 150 - Ventilació	84
Art. 151 - Resistència	84

Art. 152 - Protecció d'obertures	84
Art. 153 - Sortida d'emergència	84
Art. 154 - Instal·lacions	84
Art. 155 - Prohibicions.....	84
Art. 156 - Aplicació de normes tecnològiques	85
Art. 157 - Supòsit especial de denegació	85
Art. 158 - Llicència	85
Art. 159 - Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	85
<i>SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI.....</i>	<i>86</i>
Art. 160 - Tipologia d'estacions de servei.....	86
Art. 161 - Viabilitat de les noves implantacions	86
Art. 162 - Viabilitat de les noves implantacions	86
<i>SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL</i>	<i>86</i>
Art. 163 - Classificació de les activitats segons els efectes que se'n deriven.....	86
Art. 164 - Nivells sonors	87
Art. 165 - Regulació de les activitats	87
Art. 166 - Regulació de l'ús de magatzems.....	87
Art. 167 - Instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació.....	88
<i>SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DELS USOS TERCIARIS</i>	<i>88</i>
Art. 168 - Definició	88
Art. 169 - Condicions de l'ús hotelier	88
Art. 170 - Condicions de l'ús comercial	88
Art. 171 - Condicions de l'ús d'oficines.....	89
<i>SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS DE CÀMPING I CARAVÀNING</i>	<i>90</i>
Art. 172 - Regulació	90
<i>SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE</i>	<i>90</i>
Art. 173 - Ordenança	90
Art. 174 - Definicions.....	90
Art. 175 - Condicions d'habitabilitat dels habitatges	91
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	92
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	92
Art. 176 - Funció i contingut social del dret de propietat.....	92
Art. 177 - Exercici del dret de propietat	92
Art. 178 - Règim urbanístic del sòl	92

Art. 179 - Classificació del sòl	92
Art. 180 - Qualificació del sòl	93

CAPÍTOL II. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI 93

Art. 181 - Determinació dels sistemes.....	93
Art. 182 - Determinació de les zones	94

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LA QUALIFICACIÓ 94

Art. 183 - Determinacions en el Sòl Urbà	94
Art. 184 - Determinacions en el Sòl Urbanitzable	94
Art. 185 - Determinacions en el Sòl No Urbanitzable	95

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES 95

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 95

Art. 186 - Definició i regulació general	95
Art. 187 - Tipus de sistemes	95
Art. 188 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes.....	96
Art. 189 - Identificació dels sistemes.....	96
Art. 190 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	96
Art. 191 - Gestió dels sistemes	97
Art. 192 - Desenvolupament del P.O.U.M. pel que fa als sistemes generals.....	97
Art. 193 - Execució dels sistemes	97
Art. 194 - Obtenció dels sistemes	98
Art. 195 - Valoració dels sistemes.....	98
Art. 196 - Proporcionalitat dels sistemes.....	98
Art. 197 - Cessions gratuïtes.....	99
Art. 198 - Protecció dels sistemes.....	99

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI 100

Art. 199 - Definició	100
Art. 200 - Tipus de vies	100
Art. 201 - Titularitat	101
Art. 202 - Règim general.....	101
Art. 203 - Condicions d'ús	101
Art. 204 - Protecció del sistema viari.....	102
Art. 205 - Ordenació de cruïlles.....	103
Art. 206 - Precisió de les determinacions	104
Art. 207 - Viaductes	104
Art. 208 - Necessitat de llicència	104

Art. 209 - Publicitat.....	105
Art. 210 - Estudis d'impacte ambiental.....	105
Art. 211 - Àrees d'estacionament.....	105
<i>SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI</i>	<i>105</i>
Art. 212 - Definició	105
Art. 213 - Titularitat	105
Art. 214 - Règim.....	105
Art. 215 - Condicions especials per als Plans Parciais Urbanístics	106
Art. 216 - Protecció del sistema ferroviari	106
Art. 217 - Mesures de seguretat.....	106
Art. 218 - Necessitat de llicència	106
<i>SECCIÓ QUARTA. SISTEMA AEROPORTUARI.....</i>	<i>106</i>
Art. 219 - Definició	106
Art. 220 - Titularitat	107
Art. 221 - Règim.....	107
Art. 222 - Condicions especials per als Plans Parciais Urbanístics	107
Art. 223 - Mesures de seguretat.....	107
Art. 224 - Necessitat de llicència	107
<i>SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC.....</i>	<i>107</i>
Art. 225 - Definició i identificació	107
Art. 226 - Titularitat i règim urbanístic	107
Art. 227 - Condicions d'ordenació, protecció i ús	108
<i>SECCIÓ SISENA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES.....</i>	<i>109</i>
Art. 228 - Definició, contingut, identificació i tipus	109
Art. 229 - Titularitat i règim urbanístic	110
Art. 230 - Condicions d'ús i protecció.....	110
Art. 231 - Condicions d'ordenació	112
<i>SECCIÓ SETENA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....</i>	<i>113</i>
Art. 232 - Definició i règim.....	113
Art. 233 - Identificació i tipus.....	113
Art. 234 - Titularitat	114
Art. 235 - Condicions d'ús i protecció	114
Art. 236 - Condicions d'ordenació	114
Art. 237 - Condicions d'edificació	115
Art. 238 - Determinacions en el sòl urbà	116
Art. 239 - Altres determinacions	116

SECCIÓ VUITENA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.....	116
Art. 240 - Definició	116
Art. 241 - Determinacions	117
Art. 242 - Identificació i tipus	117
Art. 243 - Titularitat i règim.....	117
Art. 244 - Condicions d'ús	118
Art. 245 - Condicions de l'ordenació	119
Art. 246 - Condicions que han de complir els nous espais lliures del planejament derivat	120
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SU)	120
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	120
Art. 247 - Definició	120
Art. 248 - Delimitació i ordenació	121
Art. 249 - Categories.....	121
Art. 250 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat	121
Art. 251 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.....	121
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	122
Art. 252 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	122
Art. 253 - Alineacions i rasants	123
Art. 254 - Tractament.....	123
Art. 255 - Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	124
SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ.....	125
Art. 256 - Execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	125
Art. 257 - Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat.....	125
Art. 258 - Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat.....	126
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LES ZONES	127
Art. 259 - Classes de zones	127
Art. 260 - Zona de casc antic, (clau 1)	128
Art. 261 - Zona d'edificis singulars, clau 2.....	130
Art. 262 - Zona d'eixample tradicional, clau 3.....	132
Art. 263 - Zona d'extensió urbana, clau 4.....	134
Art. 264 - Zona de nous creixements, clau 5.....	136
Art. 265 - Zona d'ordenacions aïllades, clau 6	138
Art. 266 - Zona de verd privat, clau Vp.....	140
Art. 267 - Zona de verd privat protegit, clau Vpp.....	142
Art. 268 - Zona d'indústria, clau 7	144
Art. 269 - Zona de celler, clau 8	146

Art. 270 - Zona d'equipaments privats, clau 9	149
<i>SECCIÓ CINQUENA. SECTORS EN SÒL URBÀ.....</i>	<i>151</i>
Subsecció Primera: Polígons d'Actuació Urbanística.....	151
Art. 271 - PAU-1.1 (Font del Cuscó); l'Arboçar de Dalt	152
Art. 272 - PAU-1.3 (Les Roques); l'Arboçar de Les Roques.....	154
Art. 273 - PAU-2.1 (Santa Margarida - 1); Cantallops	156
Art. 274 - PAU-2.2 (Santa Margarida - 2); Cantallops	158
Art. 275 - PAU-2.3 (Carrer Nou); Cantallops	160
Art. 276 - PAU-2.5 (Cal Reinaldo); Cantallops	162
Art. 277 - PAU-3.2 (Cal Jaques); Les Cabòries.....	164
Art. 278 - PAU-3.4 (La Parra); Les Cabòries.....	166
Art. 279 - PAU-3.5; Les Cabòries.....	168
Art. 280 - PAU-4.1 (Pare Carles Surià); Les Gunyoles.....	170
Art. 281 - PAU-5.1 (Clariana); Clariana.....	172
Subsecció Segona: Plans Especials de Millora Urbana.....	174
Art. 282 - PEMU-1.2 (La Penya); l'Arboçar de Dalt	175
Art. 283 - PEMU-2.4 (Cal Pujol); Cantallops	177
Art. 284 - PEMU-3.1 (Cal Vendrell-1); Les Cabòries	179
Art. 285 - PEMU-3.3 (Cal Montargull); Les Cabòries.....	181
Art. 286 - PEMU-3.6 (Cal Vendrell-2); Les Cabòries	183
CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (SUZ)	185
<i>SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS</i>	<i>185</i>
Art. 287 - Definició	185
Art. 288 - Categories.....	185
Art. 289 - Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat.....	185
Art. 290 - Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	186
<i>SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL SÒL URBANITZABLE.....</i>	<i>187</i>
Art. 291 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbanitzable delimitat.....	187
Art. 292 - Determinacions i contingut dels Plans Parciais Urbanístics.....	188
Art. 293 - Regulació general dels Plans Parciais Urbanístics.....	189
Art. 294 - Condicions bàsiques dels Plans Parciais Urbanístics.....	190
Art. 295 - Aprofitament urbanístic dels sectors de desenvolupament.....	190
Art. 296 - Vialitat i aparcaments	191
Art. 297 - Sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat o en tramitació	191
Art. 298 - Sòl urbanitzable no delimitat.....	191

Art. 299 - Desenvolupament de l'edificació	192
<i>SECCIÓ TERCERA. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE.....</i>	<i>192</i>
Subsecció Primera: Sectors delimitats	192
Art. 300 - SUD-1.1 (Avinguda Principal); L'Arboçar de Dalt	193
Art. 301 - SUD-2.1 (Camp de Grill); Cantallops.....	195
Art. 302 - SUD-2.2 (Carrer de l'Església); Cantallops	197
Art. 303 - SUD-3.1 (La Carrerada - 2); Les Cabòries	199
Art. 304 - SUD-3.1 (La Carrerada - 1); Les Cabòries	201
Art. 305 - SUD-3.3 (Les Planes); Les Cabòries.....	203
Art. 306 - SUD-3.4 (La Grava - 1); Les Cabòries	205
Art. 307 - SUD-3.5 (La Grava - 2); Les Cabòries	207
Art. 308 - SUD-3.7 (CADES); Les Cabòries	209
Art. 309 - SUD-4.1 (Carrer Sant Salvador); Les Gunyoles	211
Art. 310 - SUD-4.2 (Carrer Pau Casals); Les Gunyoles	213
Art. 311 - SUD-6.1 (Carrer de Dalt); Sant Sebastià dels Gorgs.....	215
Art. 312 - SUD-6.2 (Carrer de Baix); Sant Sebastià dels Gorgs	217
Subsecció Segona: Sectors no delimitats	219
Art. 313 - SUND-3.6 (La Plana d'en Bord); Les Cabòries.....	220
CAPÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU).....	221
<i>SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS</i>	<i>221</i>
Art. 314 - Definició i tipus	221
Art. 315 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl No Urbanitzable.....	221
Art. 316 - Parcel·lacions mínimes.....	221
Art. 317 - Camins rurals	221
Art. 318 - Tanques	223
Art. 319 - Conreus i fonts	223
Art. 320 - Nucli de població	223
Art. 321 - Usos prohibits	223
<i>SECCIÓ SEGONA. CONSTRUCCIONS I USOS ADMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE</i>	<i>224</i>
Art. 322 - Disposicions generals.....	224
Art. 323 - Habitatges	224
Art. 324 - Construccions ramaderes.....	225
Art. 325 - Magatzems agrícoles	227
Art. 326 - Cellers	228
Art. 327 - Indústries agràries.....	228
Art. 328 - Casetes d'eines.....	229
Art. 329 - Hivernacles	229

Art. 330 - Allotjament turístic: residència-casa de pagès.....	229
Art. 331 - Allotjament temporal de treballadors agrícoles.....	230
Art. 332 - Usos i construccions d'utilitat pública i d'interès social	231
Art. 333 - Edificacions i elements construïts d'especial interès	231
<i>SECCIÓ TERCERA. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL MEDI FÍSIC I DEL PAISATGE DE L'ESPAI NATURAL DEL GARRAF.....</i>	
Art. 334 - Àmbit.....	231
Art. 335 - Principis, naturalesa i objectius del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.....	231
Art. 336 - Xarxes viària i bàsica d'equipaments.....	232
Art. 337 - Àmbit inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural.....	232
Art. 338 - Normes generals.....	232
Art. 339 - Definició	232
Art. 340 - Usos de l'edificació.....	232
Art. 341 - Condicions bàsiques de l'edificació	233
Art. 342 - Ampliacions de les edificacions existents dins l'àmbit	233
Art. 343 - Condicions de les ampliacions de les edificacions existents.....	233
Art. 344 - Condicions d'execució de serveis.....	234
Art. 345 - Criteris bàsics d'intervenció	234
Art. 346 - Condicions de disseny.....	234
Art. 347 - Inventari del patrimoni arquitectònic	235
Art. 348 - Llicències d'edificació	236
Art. 349 - Usos del sòl.....	236
Art. 350 - Parcel·lacions i segregacions de finques.....	236
Art. 351 - Línies elèctriques de nova implantació	236
Art. 352 - Línies elèctriques existents	237
Art. 353 - Instal·lacions tècniques de nova implantació.....	237
Art. 354 - Instal·lacions tècniques existents	237
Art. 355 - Activitats extractives.....	238
Art. 356 - Abocadors de residus.....	238
Art. 357 - Règim general d'activitats	238
Art. 358 - Regulació general de la circulació	238
Art. 359 - Circulació de vehicles motoritzats	239
Art. 360 - Caça.....	239
Art. 361 - Publicitat.....	240
Art. 362 - Tanques	240
Art. 363 - Llicències i permisos d'usos i activitats.....	240
Art. 364 - Protecció dels elements geològics i hidrogeològics.....	240
Art. 365 - Protecció dels elements botànics	241

Art. 366 - Protecció de la fauna.....	241
Art. 367 - Altres mesures de protecció	241
Art. 368 - Protecció del paisatge i altres elements	242
Art. 369 - Definició de la xarxa bàsica de vies i camins.....	242
Art. 370 - Competències sobre de la xarxa bàsica de vies i camins.....	242
Art. 371 - Intervencions a la xarxa rodada principal	243
Art. 372 - Intervencions a la xarxa rodada secundària	243
Art. 373 - Intervencions a la xarxa de senders excursionistes	243
Art. 374 - Protecció de les vies i camins tradicionals.....	243
Art. 375 - Adquisició de terrenys	243
Art. 376 - Llicències i autoritzacions.....	244
Art. 377 - Definició de la xarxa bàsica d'equipaments.....	244
Art. 378 - Usos de l'edificació d'equipaments.....	244
Art. 379 - Condicions de l'edificació per a equipaments.....	244
Art. 380 - Gestió i adquisició d'immobles per a equipaments	244
Art. 381 - Usos preexistents en immobles destinats a equipaments	245
Art. 382 - Competències i facultats de la Diputació de Barcelona	245
Art. 383 - Composició del Consell Coordinador.....	245
Art. 384 - Funcions del Consell Coordinador.....	246
Art. 385 - Composició de la Comissió Consultiva.....	246
Art. 386 - Funcions de la Comissió Consultiva	247
Art. 387 - Finançament	247
Art. 388 - Indemnitzacions	247
Art. 389 - Infraccions i sancions	247
Art. 390 - Vigilància.....	247
Art. 391 - Desplegament del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.....	248
<i>SECCIÓ QUARTA. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE.....</i>	<i>248</i>
Art. 392 - Definició de zones	248
Art. 393 - Zona rural, clau 20	249
Art. 394 - Zona de protecció agrícola, clau 21.....	250
Art. 395 - Zona de protecció forestal, clau 22.....	251
Art. 396 - Zona d'espais d'interès paisatgístic, clau 23.....	252
Art. 397 - Zona de protecció de riberals i fondalades, clau 24.....	253
Art. 398 - Zona d'interès arqueològic protegit, clau 25	254
Art. 399 - Zona d'edificacions en sòl no urbanitzable, clau 26.....	254
Art. 400 - Zona d'interès natural PEIN, clau 27	255
Art. 401 - Zona agrícola PEIN, clau 28.....	258
Art. 402 - Zones inundables, clau Z.I.	259

Art. 403 - Zones humides de l'inventari de zones humides de Catalunya, clau Z.H.	259
---	-----

DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I FINALS..... 260

DISPOSICIONS ADDICIONALS 260

PRIMERA.....	260
--------------	-----

SEGONA.....	260
-------------	-----

TERCERA.....	260
--------------	-----

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 260

PRIMERA.....	260
--------------	-----

SEGONA.....	260
-------------	-----

TERCERA.....	261
--------------	-----

QUARTA.....	261
-------------	-----

CINQUENA.....	261
---------------	-----

SISENA	262
--------------	-----

SETENA.....	262
-------------	-----

VUITENA.....	262
--------------	-----

NOVENA.....	262
-------------	-----

DESENA	262
--------------	-----

DISPOSICIONS FINALS..... 263

PRIMERA.....	263
--------------	-----

SEGONA.....	263
-------------	-----

TERCERA.....	263
--------------	-----

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Aquestes Normes Urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 de la Llei d'Urbanisme catalana 2/2002, de 14 de març, constitueixen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Avinyonet del Penedès, el qual té per objecte i constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d'Avinyonet del Penedès, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
- 2) Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal revisa la refosa de les Normes Subsidiàries del Planejament, quin text fou aprovat en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 23 de setembre de 1993, i l'adapta a la Llei d'Urbanisme catalana 2/2002, de 14 de març, la qual deroga el Decret legislatiu català 1/1990, de 12 de juliol, d'acord amb el que preveu la Disposició Transitòria Tercera i la Disposició Final Onzena de l'esmentada Llei d'Urbanisme. També es recull el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2002, d'Urbanisme de Catalunya i les disposicions de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, de Modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, per al Foment de l'habitatge sostenible, de la Sostenibilitat territorial i de l'Autonomia local.
- 3) És un objectiu essencial del Pla d'ordenació Urbanística Municipal, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible d'Avinyonet del Penedès. 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 en el sòl urbà. 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. 2 - Marc legal i tramitació

- 1) El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
- 2) La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
- 3) La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:
 - a) Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - i) Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març de 2002 (LU), modificada per la Llei 10/2004, de 9 de desembre, de Modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, per al Foment de l'habitatge sostenible, de la Sostenibilitat territorial i de l'Autonomia local.

- ii) Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya (RU).
 - iii) Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya (RMA), en allò que no contradigui la LU.
 - iv) Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística (RPL), en allò que no contradigui la LU.
 - v) Decret 303/1997, de 25 de novembre, d'aprovació del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística (RMEU), en allò que no contradigui la LU.
 - vi) Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
- b) Legislació urbanística estatal:
- i) Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (LSV).
 - ii) Articles vigents del Reial Decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1/92).
 - iii) Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RPU).
 - iv) Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RGU).
 - v) Reial Decret 2178/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDU).
- c) Legislació municipal:
- i) Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).
 - ii) Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (NU).
- d) Legislació d'altres Administracions amb competències concorrents al territori:
- i) Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, aprovat pel Ple de la Diputació de Barcelona en data de 26 de juliol de 2001.
 - ii) Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat definitivament en data de 14 de desembre de 1992 (PEIN).
- 4) La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.
- 5) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 - Contingut i interpretació

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Avinyonet del Penedès està integrat pels següents documents:
- a) Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.
 - b) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - c) Normes urbanístiques.

- d) Catàleg de béns a protegir.
 - e) Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
 - f) Informe mediambiental.
 - g) Memòria social.
- 2) La documentació informativa està constituïda per la memòria descriptiva, estudis complementaris, plànols d'informació urbanística, agenda, avaluació econòmica i financera, documentació mediambiental, i memòria social.
- 3) La documentació normativa està constituïda per la memòria justificativa, plànols d'ordenació, normes urbanístiques, catàleg de béns a protegir, avaluació econòmica i financera, i documentació mediambiental

Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- 1) Memòria:
- a) El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - b) La memòria conté, entre d'altres documents, el programa de participació ciutadana, la justificació de l'orservança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, i les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
- 2) Plànols d'ordenació:
- a) Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos. S'entendrà que la seva força normativa és més gran quant més petita sigui l'escala gràfica i, consegüentment, major la seva definició.
 - b) L'alteració dels continguts recollits en els plànols del Pla d'ordenació, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió o de modificació del Pla.
- 3) Catàleg de béns a protegir:
- a) Aquest document tindrà caràcter normatiu.
- 4) Normes urbanístiques:
- a) Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - b) Les Normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En els aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació sectorial, urbanística i d'ordenació del territori, aplicable en cada cas.
 - c) Les Normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques.
 - d) Els preceptes de les diferents Ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada, integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, completant els preceptes de les Normes urbanístiques sense contradir-los.
 - e) L'alteració o la variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.
- 5) Avaluació econòmica i financera:
- a) El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- 6) Agenda:
 - a) El contingut d'aquest document tindrà caràcter indicatiu.
- 7) Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris:
 - a) Aquests documents tindran caràcter informatiu i justificatiu, en el seu cas.
- 8) Informe mediambiental:
 - a) L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.
- 9) Memòria social:
 - a) La memòria social té caràcter informatiu i justificatiu.

Art. 5 - Vigència i publicitat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 6 - Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
 - d) L'alteració o la variació substancial en les previsions sobre població.
 - e) L'alteració de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
 - f) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el municipi d'Avinyonet del Penedès, o quan les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
 - g) Quan disposicions de rang superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics notablement més extensos.
- 2) Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, prèvia audiència a l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès, o acordar-la a instància d'aquest.
- 3) El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

Art. 7 - Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
- 2) La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
- 3) La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
- 4) La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (articles 94 LU i 16 RU) i aquestes Normes Urbanístiques.
- 5) Els projectes de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent (articles 83 i 94 LU i 3 RU).
- 6) En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 LU i 16 RU.
- 7) En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 de la Llei d'Urbanisme, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.
- 8) No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (Plans Parciais i Plans de Millora), encara que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.
- 9) Tampoc s'entendrà modificació de les zones verdes o espais lliures la modificació d'aquells sòls qualificats inclosos dintre del sistema d'espais lliures complementaris (verds de protecció, complements de vialitat i sòls privats de servitud pública), ja que són espais que complementen el sistema d'espais lliures, però que no han estat computats als efectes de compliment d'estàndard d'espai lliure per habitant.
- 10) Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 LU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.
- 11) La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

Art. 8 - Regulació de l'Agenda

- 1) L'Agenda del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pot revisar-se amb caràcter general cada 6 anys, d'acord amb l'article 59.4 LU.
- 2) Si com a conseqüència de la consideració del grau de compliment de l'Agenda fos necessari alterar el sòl urbanitzable delimitat, i en el marc del procediment de revisió de l'esmentada Agenda, s'ha de formular el corresponent projecte de modificació del Pla d'Ordenació

Urbanística Municipal, el contingut i la tramitació del qual s'ha de fer segons allò previst en la legislació urbanística vigent (arts. 83 i 94 LU i art. 3 RU).

- 3) No es pot en cap cas, en el marc del procediment de revisió de l'Agenda, classificar com a urbanitzable el sòl al qual aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal atorga la condició de sòl no urbanitzable.

Art. 9 - Interpretació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Avinyonet del Penedès i prevalen sobre els restants documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En el no previst per aquestes Normes Urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
- 2) Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.
- 3) En cas de contradiccions entre documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes jurídiques.
- 4) En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació integrant del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà l'amidament resultant del plànol topogràfic.
- 5) Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.
- 6) En el supòsit de concurrència sobre el territori de diverses normes o mesures restrictives o de protecció, tant les derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic com les de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin el major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.
- 7) Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques del Municipi d' Avinyonet del Penedès, cas de la seva existència, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes Normes Urbanístiques. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
- 8) Les indicacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.
- 9) La memòria, els annexos i els plànols de la Informació Urbanística, relacionats en la memòria d'ordenació tenen, únicament, caràcter informatiu i justificatiu.

Art. 10 - Obligatorietat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i especialment aquestes Normes Urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o

provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya.

Art. 11 - Actualització del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) De forma permanent s'ha de portar a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.
- 2) Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i d'execució tenen únicament caràcter informatiu.
- 3) A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, cada sis anys, i coincidint amb els períodes de revisió de l'Agenda, es podrà tramitar i aprovar un text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que contingui, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, del planejament de desenvolupament o derivat i dels instruments d'execució aprovats durant aquest període.
- 4) Aquest text refós (documentació gràfica, normativa i programació econòmica) es tramita d'acord amb el procediment que s'estableix per a les modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en aquestes Normes Urbanístiques i en la legislació vigent.

Art. 12 - Claus d'identificació

En els documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal figura detallada l'ordenació urbanística, que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones, independentment de llur règim urbanístic.

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 13 - Iniciativa i Competències

- 1) El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant les entitats urbanístiques especials (els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic), quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de llurs respectives competències específiques.
- 2) Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 LU.
- 3) L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Art. 14 - Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

- 1) Tal i com disposa l'article 57.3 LU i 14 RU, en tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà, com a mínim, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl on poder localitzar el 20% del sostre resultant destinat a us d'habitatge, excepte en aquells polígons o sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea ja què, per la seva tipologia, no es consideren adequats per a aquesta finalitat.
- 2) Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:

- a) En sòl urbà: sempre i quan en el planejament anterior que es revisa, els sòls inclosos en aquests polígons o sectors, es destinaven a usos diferents dels d'habitatges (activitat, industrial, sòl apte per urbanitzar o sòl no urbanitzable, etc...) i en els que, el nou planejament admet aquest ús d'habitatge.
- b) En el sòl urbanitzable: tots els sectors, siguin o no provinents d'un sòl ja qualificat anteriorment d'apte per a urbanitzar.
- 3) En compliment d'allò disposat a l'art. 57.5 i 65.2.g LU, el planejament urbanístic general o derivat determinarà la localització concreta de les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- 4) En aquells àmbits o sectors on l'Ajuntament, altres entitats de dret públic o societats de capital íntegrament públic, siguin titulars de terrenys aportats com a finques inicials a la comunitat reparcel·latòria no es comptabilitzarà, als efectes de determinar la indicada reserva del 20% de sostre per la construcció d'habitatges protegits, aquell sostre que els correspondria en virtut de la seva aportació de sòl que, en qualsevol cas, haurà de calcular-se respecte la totalitat del sector.
- 5) L'aprofitament urbanístic que s'obtingui en concepte de cessió segons els termes establerts en la LU, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública, i es comptabilitzarà dintre del 20% total esmentat anteriorment.

Art. 15 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 68 LU, i en els termes previstos en aquestes Normes Urbanístiques.
- 2) Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.
- 3) Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es podran aprovar Plans Parciaus, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 4) L'Agenda del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indica l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament, que han de desenvolupar les determinacions d'aquell.
- 5) L'esmentat planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què el Programa d'Actuació Urbanística Municipal del Pla d'Ordenació Municipal ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.
- 6) El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora aquells plans parcials i especials elaborats en desenvolupament de les Normes Subsidiàries del Planejament d'Avinyonet del Penedès que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament, amb el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha refós i harmonitzat la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- 7) Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal poden, d'acord amb l'art. 65.2.e LU i sens perjudici de la regulació continguda a l'art. 69bis LU, determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

En qualsevol cas, en atenció a les mancances territorials pel que fa a sistemes de depuració i sanejament, atesos els terminis d'execució previstos per l'Agència Catalana de l'Aigua, serà precís en cada tramitació d'un sector de desenvolupament, recaptar el seu informe, tot sol·licitant l'oportuna autorització d'abocament.

Igualment serà precís efectuar un estudi d'inundabilitat del sector, d'acord amb les "Recomanacions per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" editades per l'Agència Catalana de l'Aigua al març de 2003, per als períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

- 8) Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla que es tramiti.

Art. 16 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà

- 1) El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 112 LU i 20 RU, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Igualment, poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent d'acord amb la llei.
- 2) Per aquests àmbits, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.
- 3) Es considera sòl urbà no consolidat tot aquell que d'acord amb els plànols d'ordenació es troba inclòs en polígons d'actuació urbanística, i també el sòl que pugui estar incorporat en la delimitació de plans de millora urbana quan es donin els supòsits de l'article 68.1. a L.U.
- 4) Es poden formular plans especials urbanístics, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 68 L.U.
- 5) Les disposicions relatives a l'ordenació dels usos fixats, a l'edificació o a elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, poden modificar-se mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos en el propi Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que no es modifiqui la seva estructura general i, tanmateix, no es contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 6) L'ordenació de la volumetria de les edificacions es contempla en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En qualsevol cas, poden adaptar-se justificadament per raons de composició, d'integració o de millora urbana els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.

Art. 17 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbanitzable

- 1) En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors. En el sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un pla parcial de delimitació.

- 2) Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 91 LU i 17 RU).
- 3) En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys (o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts), tot constituint-se en entitat urbanística de conservació: junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.
- 4) Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, excepció feta (article 41.1 LU i 77 RU) que les obres d'edificació i urbanització o reurbanització siguin simultànies i s'hagi prestat, prèviament, garantia sobre el total de les mateixes, així com realitzats aquelles mínimes establertes per reglament.

Art. 18 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl no urbanitzable

- 1) Les determinacions de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
- 2) No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La millora del medi natural.
 - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat 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) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.

Art. 19 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pel que fa als sistemes generals

- 1) Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen, quan legalment procedeixi, mitjançant la tramitació d'un pla especial d'infraestructures, o bé a través de la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la L.U., subrogant-se en aquest darrer cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

- 2) Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent.
- 3) En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:
 - a) El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
 - b) El sistema urbanístic general ferroviari.
 - c) El sistema urbanístic general aeroportuari.
 - d) El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de transport i d'altres d'interès públic i social.
 - e) El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
 - f) El sistema urbanístic general de serveis tècnics.
 - g) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...).
- 4) Així mateix, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es pot desenvolupar respecte als sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius, el pla especial d'equipaments culturals, ordenació d'un parc agrícola,...).

Art. 20 - Plans Parciais Urbanístics

- 1) Els Plans Parciais Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 LU, arts. 10 i ss i 94 RU, 45 RPU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.
- 2) Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat; tanmateix definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums (sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació).
- 3) Els plans parciais han de reservar per habitatges de protecció pública el 20% del sostre corresponent a l'ús residencial, tret que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona disminueixi, en casos especials, aquesta reserva a proposta municipal.
- 4) Les determinacions del planejament parcial establiran les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal.
- 5) Les determinacions del planejament parcial, d'acord amb l'article 65.2.e L.U, podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques segons allò assenyalat a l'art. 69bis LU; si així ho fes caldrà definir-les amb el suficient grau de detall com per a permetre l'execució immediata, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes per a cada polígon, tot establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris. Igualment serà possible concretar les obres d'urbanització mitjançant el corresponent projecte d'urbanització.

- 6) Les obres d'urbanització bàsiques són les assenyalades a l'art. 11 RU, comprenent les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament dels terrenys destinats a vials, inclosos el pasos de vianants, el modelatge dels espais públics i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions.
- 7) Els Plans parcials urbanístics que es redactin, en el supòsit previst a l'art. 65.2.5 LU, de precissar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, establiran els criteris respecte de les obres d'urbanització no bàsiques, de tal forma que només caldrà la posterior concreció mitjançant un projecte d'urbanització complementari.
- 8) Així mateix els Plans Parciais urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
- 9) Els Plans Parciais urbanístics, d'acord amb allò assenyalat al arts. 65.3, 4 i 5 LU, hauran de precisar la localització i quantificació de les reserves per a sòl públic, en els percentatges establerts al dit article. Igualmente ho hauran de fer respecte el sòl de cessió amb aprofitament que s'estableix a l'art. 45.1.a LU, sens perjudici de la posterior concreció a l'expedient reparcel·latori ex l'art. 45.2 LU.
- 10) Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior als quatre anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla Parcial urbanístic defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot s'haurà de justificar l'adequació del Pla Parcial urbanístic al Programa d'Actuació Urbanística Municipal.
- 11) El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.
- 12) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'ordenació determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 58.6 LU), quant a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, sense superar en cap cas els 100 habitatges/Ha, i els usos principals i compatibles.
- 13) Respecte del sòl urbanitzable no delimitat, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en funció dels diferents usos, les intensitats màximes d'aquests usos, les connexions amb infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
- 14) Quan els Plans Parciais urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 LU.
- 15) Els Plans Parciais urbanístics destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
- 16) Els Plans Parciais urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les, tal i com disposen els articles 43 i 44 RPU.
- 17) En ocasió de la tramitació d'un Pla Parcial urbanístic, l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorada i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

Art. 21 - Plans Especials de Millora Urbana

- 1) En el sòl urbà no consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació

- urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres finalitats similars.
- 2) En el sòl urbà consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) de la LU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
 - 3) Els Plans de Millora Urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
 - 4) L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 LU.
 - 5) Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
 - 6) Els Plans de Millora Urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 a 68 L.U, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.
 - 7) Els Plans de Millora Urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.
 - 8) Els Plans de Millora Urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.
 - 9) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Plans de Millora, els quals vénen grafiats en els corresponents plànols d'ordenació; altrament, per a cadascun d'ells, s'incorpora una fitxa gràfica i escrita sobre les condicions de desenvolupament i gestió.
 - 10) El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent a l'objecte i les diferents finalitats previstes, regula els següents tipus de Plans de Millora Urbana:
 - a) Plans de transformació, que comprenen aquelles àrees estratègicament localitzades en el conjunt urbà de la ciutat, a les que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal atorga un paper dinamitzador i revitalitzador en l'ordenació de la ciutat.
 - b) Plans de remodelació, que es corresponen amb operacions de transformació on l'objecte del Pla de Millora Urbana ha de ser la concreció de les determinacions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- c) Plans de completament del teixit urbà, la finalitat dels quals és, donades les seves condicions de posició i dimensió, la redefinició d'un acabament o completament de la ciutat, més que una extensió de la mateixa ciutat consolidada.

Art. 22 - Altres Plans Especials urbanístics

- 1) A més dels plans especials definits i previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran desenvolupar-se plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya i 76 RPU, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i no contradiguin les seves normes bàsiques.
- 2) L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i, també, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
- 3) D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e LU de Catalunya, també es poden elaborar plans especials urbanístics per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.
- 4) La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

Art. 23 - Adequació del planejament de desenvolupament al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.
- 2) Els plans especials urbanístics no podran modificar les determinacions essencials del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en particular les que regulen l'edificabilitat, la densitat i l'ús del sòl, si bé les podran precisar; tampoc no podran classificar sòl.
- 3) Els plans de millora urbana han de mantenir amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les relacions que es deriven de l'article 68 L.U.

Art. 24 - Característiques bàsiques de les obres d'urbanització en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

- 1) Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.
 - a) Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.
 - i) La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.
 - ii) La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb

materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

- iii) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
 - iv) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats, utilitzant-se els materials predominants en els carrers circumdants.
 - v) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.
 - vi) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
 - vii) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó de tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.
 - viii) En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
 - ix) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- b) Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- i) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de la població emprant-se, preferentment, canonades de polietilè reticulat o de fosa dúctil.
 - ii) Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de canonades i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis.
 - iii) Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.
 - iv) Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.
- i) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.
 - ii) Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat que es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potència a les necessitats derivades dels usos

públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

- d) Instal·lacions de gas i telecomunicacions.
 - i) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtiques, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.
 - ii) Les actuacions de nova urbanització podran contemplar la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el futur subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.
- e) Enllumenat públic.
 - i) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i afluença de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.
 - ii) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos dels que pugui resultar un entrebanc incompatible amb les determinacions establertes a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, en el qual cas les lluminàries es disposaran, forçosament, subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.
- f) Arbrat i jardineria.
 - i) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició.
 - ii) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,40 m en el cas d'escossells d'1 metre, o de 2,50 m en el cas d'escossells d'1,2 vint metres.
 - iii) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.
 - iv) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua; tanmateix i en tot cas, caldrà sempre intentar l'aprofitament de les espècies vegetals preexistents a la urbanització del sòl mitjançant llur transplantament. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria. Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.
- g) Mobiliari urbà i senyalització.
 - i) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs, papereres i contenidors o d'altres elements necessaris per a l'optimització de la recollida i transport dels residus en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i

- configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.
- ii) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.
- 2) Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.
- a) Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.
 - i) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.
 - ii) Quan aquestes infraestructures siguin de caràcter municipal o de connexió entre els diferents nuclis de població del mateix municipi, serà necessari preveure la dotació de passadissos de connexió, tot minimitzant el seu impacte mitjançant la incorporació de franjes vegetals a tot el llarg del seu recorregut.
 - iii) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complet dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.
 - b) Xarxes de sanejament.
 - i) A resguard de què es justifiqui tècnica i/o econòmicament la seva inviabilitat, que serà en tot cas apreciada per la Corporació Municipal, serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.
 - ii) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.
 - c) Subministrament d'energia elèctrica.
 - i) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

Art. 25 - Supressió de barreres arquitectòniques

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Art. 26 - Obres d'urbanització complementàries

- 1) Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques d'acord amb l'article 11 RU, han de ser objecte d'un projecte d'urbanització complementari amb el contingut que estableix l'art. 12 RU, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa.
- 2) Els projectes d'urbanització complementaris no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
- 3) La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus i el pressupost.

Art. 27 - Catàleg de béns a protegir

- 1) D'acord amb el que estableix l'article 69 L.U, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora el Catàleg de béns a protegir, en el qual s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més complerta el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable. Així mateix, s'hi relacionen en el Catàleg aquells jardins, paisatges, elements naturals o béns culturals que es consideren susceptibles de ser protegits.
- 2) Dins el Catàleg de bens a protegir que s'incorpora en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es defineixen les següents categories:
 - a) Béns Culturals d'Interès Nacional. Correspon a aquells elements que tenen aquesta consideració en virtut de la vigent legislació sobre Patrimoni Cultural Català.
 - b) Béns Culturals d'Interès Local. Correspon a aquells elements que formen part del Catàleg que no tenen la declaració de Bens Culturals d'Interès Nacional.
 - c) Béns de l'Inventari d'Interès documental. Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.
- 3) En l'annex corresponent d'aquestes Normes Urbanístiques, es defineix el llistat dels béns que formen part del Catàleg, el qual es compona per aquells elements que en virtut de les determinacions urbanístiques d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal han de ser objecte de protecció.
- 4) L'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès procedirà a la revisió del Catàleg en el moment en que es consideri necessari tant per la seva complerta actualització com la seva ampliació.

Art. 28 - Intervencions en els elements inclosos al Catàleg de béns a protegir

- 1) Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, independent del corresponent projecte tècnic:
 - a) Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

- b) Reportatge fotogràfic detallat i complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
 - c) Estudi historiogràfic el més complert possible de l'edificació, amb la identificació de la major informació que hom pugui trobar entorn la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
- 2) Amb l'objecte d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es podrà constituir una Comissió Municipal del Patrimoni, de caràcter interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg mitjançant les següents funcions bàsiques:
- a) Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i els seus entorns.
 - b) Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació a les llicències i projectes aprovats.
 - c) Emetre informes sobre modificacions del Catàleg.

Art. 29 - Precisió dels límits establerts al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics o plans especials urbanístics, d'acord amb els criteris següents:
- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - i) Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - ii) Característiques topogràfiques del terreny.
 - iii) Límits de la propietat rústica o urbana.
 - iv) Existència d'arbrat i/o d'altres elements d'interès.
- 2) Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article no han de produir distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, en relació amb els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Els esmentats ajustaments, no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques.
- 4) 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.
- 5) Quan un dels límits hagués estat delimitat prèviament per un Pla Parcial urbanístic o respongués a alineacions i límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els límits s'adaptaran als que s'havien definit pel Pla Parcial urbanístic o anteriors alineacions.

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 30 - Execució del planejament

- 1) L'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès com a Administració actuant; no obstant això, també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en

el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials.

- 2) Així mateix els particulars hi podran participar en les diverses modalitats previstes per la LU, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.).
- 3) L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
- 4) L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 L.U.

Art. 31 - Execució del planejament en el sòl urbà

- 1) En sòl urbà, l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme, quan s'escaigui, per polígons d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió de sistemes urbanístics tant locals com generals.
- 2) No s'ha d'actuar per polígons quan es tracti d'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

Art. 32 - Execució del planejament en el sòl urbanitzable

- 1) En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets. Si el sòl urbanitzable té la condició de no delimitat, caldrà la tramitació d'un pla parcial de delimitació.
- 2) Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació o bé opera, quan escaigui, el mecanisme de l'ocupació directa.

Art. 33 - Execució del sistemes urbanístics

- 1) L'execució dels sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 de la LU no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 2) L'execució dels sistemes urbanístics, quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
- 3) El cost dels terrenys adquirits per expropiació podrà 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 sobre Hisendes Locals, mitjançant contribucions especials.
- 4) Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

- 5) Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o bé el Programa d'Actuació Urbanística Municipal inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:
 - a) Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
 - b) S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.
- 6) Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Art. 34 - Règim de gestió i concessions dels equipaments públics

- 1) Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a cinquanta anys.
- 2) La gestió dels equipaments públics, tant siguin locals com generals, s'efectuarà de forma directa o indirecta, segons es cregui convenient. En el cas de gestió indirecta, aquesta es farà mitjançant la constitució d'un dret de superfície, o bé un altre de naturalesa anàloga, que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Serà admesa la titularitat privada dels equipaments públics de nova creació sempre que es donin les següents condicions:
 - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre, o que els béns necessaris restin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objecte del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aqueixes entitats.
 - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
 - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.
 - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti, dins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
- 4) S'haurà de justificar, en aquest darrer supòsit, que la titularitat privada de l'equipament en aquest sòl no prové de l'expropiació forçosa.

Art. 35 - Subsòl

- 1) D'acord amb l'article 39 L.U, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys, o representi una minva del mateix.
- 2) Als efectes d'allò que preveu l'apartat anterior, es reconeix als propietaris de sòl el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i fins a un màxim de una planta (equivalents a aquests efectes a tres metres des de la cota del terreny), que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada. En els casos en què la ubicació del nombre de

places d'aparcament exigint pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requereixi fer ús de més d'una planta, i sempre que s'hagin destinat íntegrament la primera planta soterrada a l'ús d'aparcament, hom pot admetre una segona planta, però sempre dins del límit dels nou metres de fondària des de la cota del sòl.

- 3) El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic quan concorrin raons d'interès general i/o públic. En aquests casos, quan la primera planta sigui destinada a usos comercials, magatzems, arxius i altres diferents dels d'aparcament, instal·lacions de l'edifici o trasters dels propis habitatges, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
- 4) L'aprofitament del subsòl es condiciona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

Art. 36 - Reserves per a habitatges de promoció pública

- 1) D'acord amb l'article 57.3 LU i 14 RU, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva, amb caràcter general, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable, amb les limitacions establertes a l'art. 14. 3 RU, quina ubicació respondrà als criteris de l'art. 57.4 LU.
- 2) En aquest sentit, els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos, d'acord amb l'art. 65.2.g LU.
- 3) També en els polígons d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana, en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, el 20% del sostre de nova implantació es reserva a habitatges de protecció pública. Aquesta reserva s'ha de concretar en el Pla de Millora Urbana o, en el supòsits de polígons d'actuació, en el projecte de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb l'art. 57.5 LU.
- 4) A proposta municipal, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona pot reduir aquesta reserva, en sectors amb densitats inferiors a 25 habitatges/ha que no siguin aptes per a la construcció d'habitatge protegit.

Art. 37 - Polígons d'Actuació Urbanística

- 1) Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents Polígons d'Actuació Urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 LU i 20 RU.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística, els quals vénen grafats en els seus plànols d'ordenació. Altrament en l'annex que conté les fitxes normatives dels Polígons d'Actuació Urbanística s'incorpora les dades gràfiques i escrites sobre les condicions de gestió de cada Polígon d'Actuació Urbanística.
- 3) En sòl urbà i en sectors de planejament derivat els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus, si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en l'àmbit o si aquest inclou superfícies reservades per a sistemes urbanístics generals. També és factible la discontinuïtat per a l'aplicació del sistema de reparcel·lació, als efectes de les cessions obligatòries de sòl, tant per a sistemes locals com per al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i per a la consegüent distribució equitativa d'aquestes i de les altres càrregues i beneficis de l'ordenació, sempre d'acord amb l'article 35 de la L.U.
- 4) En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 L.U.

- 5) La delimitació poligonal tendeix a fer-se de manera que, tot i conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
- 6) En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Avinyonet del Penedès, atenent a la diferent finalitat dels Polígons d'Actuació Urbanística, diferencia dues classes de Polígons d'Actuació Urbanística:
 - a) Els Polígons d'Actuació Urbanística pròpiament dits, que defineixen unitats de gestió on sigui susceptible assumir les cessions de sòl previstes pel planejament i que a la vegada tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
 - b) Els Polígons d'Actuació Urbanística de regularització de parcel·les, que corresponen a Polígons d'Actuació Urbanística quina finalitat és la modificació o regularització de la configuració de les finques, per agrupació de diferents parcel·les, amb l'objectiu d'aconseguir unes parcel·les resultants més adients, amb l'objectiu de garantir i optimitzar l'aprofitament edificatori establert en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 7) Quan no sigui possible la delimitació de polígons, o per a l'execució dels sistemes urbanístics que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa.
- 8) Altrament, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal manté vigents, bàsicament i amb la utilització de diverses figures de planejament derivat o de desenvolupament del Pla, la delimitació de les Unitats d'Actuació Urbanística provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.

Art. 38 - Modificació dels Polígons d'Actuació Urbanística

- 1) Els polígons delimitats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior poden modificar-se seguint el procediment previst a l'article 113 LU.
- 2) Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar una millor equidistribució i repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

Art. 39 - Precisió dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació Urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
- 2) La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació Urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació, quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o circumstàncies semblants.
- 3) Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació Urbanística, seguint la tramitació establerta a l'article 113 de la LU.

Art. 40 - Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística

- 1) Per a la nova delimitació de Polígons d'Actuació Urbanística es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.

- 2) Els Polígons d'Actuació Urbanística delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'incorporen automàticament a aquestes Normes Urbanístiques.
- 3) En el sòl urbà no consolidat la delimitació de Polígons d'Actuació Urbanística o de sectors de millora urbana s'ha d'efectuar pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir per cessió terrenys per a carrers i vies.

Art. 41 - Pla d'Etapes

- 1) Els Plans Parciais Urbanístics i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons d'Actuació urbanística o Sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les del Programa d'Actuació Urbanística Municipal.
- 2) L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística o Sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent (arts. 174 i 178 LU i art. 9 RPL).

Art. 42 - Delimitació d'àrees de tempteig i retracte

- 1) L'Ajuntament podrà procedir a la delimitació d'àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte, bé a través del planejament derivat o a través del Programa d'Actuació Urbanística Municipal o la seva revisió, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes als articles 164 i 165 LU i 71 RU.
- 2) En la delimitació de les àrees a les que es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tempteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 153.4.d LU.
- 3) El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tanteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 4 anys, comptador a partir de la data de l'aprovació definitiva del instrument urbanístic que les delimiti.

Art. 43 - Adquisició per expropiació del patrimoni públic del sòl

- 1) L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 LU, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 LU.
- 2) El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 LU.
- 3) El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun el seu respectiu procediment. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'Actuació Urbanística.

Art. 44 - Sistemes d'actuació

- 1) Els Polígons d'Actuació Urbanística que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article 40 d'aquestes Normes Urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
- 2) L'execució o gestió del planejament i dels polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o en el planejament que el desenvolupi es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 LU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació.
- 3) El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.
- 4) El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 de la LU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
- 5) L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin.
- 6) En aquells casos en què aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 LU.
- 7) Els Polígons d'Actuació Urbanística d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
- 8) En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
- 9) En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 LU.
- 10) En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació.
- 11) En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
- 12) En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació Municipal o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament derivat.

Art. 45 - Projecte de reparcel·lació

- 1) Per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística 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 els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 120 i ss LU., article 172 RGU i concordants).

- 2) Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 LU).

Art. 46 - Projectes d'urbanització complementaris

- 1) Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, es poden redactar els corresponents projectes d'urbanització complementaris d'acord amb allò que preveu l'article 12 RU, projecte que pot aprovar l'Ajuntament directament. El projecte complementari ha de respectar les determinacions del planejament derivat o, en el cas de polígons d'actuació en sòl urbà, en les fitxes o documentació de cada polígon.
- 2) També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.
- 3) En qualsevol cas, el projecte d'urbanització ha de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

Art. 47 - Estudis d'impacte ambiental

- 1) S'ha de sotmetre a una avaluació ambiental qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
- 2) En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (disposició addicional segona de la Llei 4/1989, de 27 de març, sobre conservació dels espais naturals i la flora i la fauna silvestres) és necessari formular un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 Ha).
- 3) És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.
- 4) Les persones que pretenguin realitzar activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 6.3 de la Llei estatal 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric).

Art. 48 - Convenis urbanístics

- 1) Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 L.U, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
- 2) Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
- 3) Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, són objectius prioritaris dels Convenis Urbanístics:

- a) La major obtenció d'espais públics per a la ciutat, així com la seva obtenció a la bestreta.
 - b) La col·laboració en la major facilitat i operativitat en el desenvolupament, gestió i execució del sector objecte del Conveni.
 - c) La fixació de compromisos, dins del marc de l'ordenament jurídic, lliurement acceptats per les parts.
 - d) El compliment del principi constitucional (article 47 CE) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
- 4) Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 LU. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
- 5) El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 49 - Seguiment i vigilància del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
- 2) La vigilància del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal atén:
 - a) A la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb allò que disposa la LU, el Reglament de Disciplina Urbanística i el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.
 - b) A l'adequació i direcció del planejament cap als objectius perseguits.
 - c) Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques pel que fa a la revisió o a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, ha de ser l'Ajuntament qui promogui la revisió o la modificació esmentades.

Art. 50 - Defensa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

L'Ajuntament ha de vetllar pel compliment del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, del planejament d'ell derivat i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen en el Títol setè de la LU, en el capítol quart del Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística i en el Títol II del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 51 - Certificats i informes d'aprofitament urbanístic

- 1) Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent l'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones i particulars que presentin la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament, els certificats o informes d'aprofitament

urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 99 de la L.U. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.

- 2) Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.
- 3) A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.
- 4) Els certificats o informes han de ser lliurats en el termini d'un mes i tindran una vigència, si la finca objecte de la consulta és edificable, de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats, essent preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmenables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.
- 5) La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 LU i 6 RU.
- 6) No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS

Art. 52 - Actes subjectes a llicència

- 1) Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179.2 LU i a l'article 1 del RDU. Així mateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
- 2) També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.
- 3) L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia, d'acord amb l'Ordenança municipal reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- 4) En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.
- 5) L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats als apartats anteriors d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.
- 6) La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
- 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 projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

Art. 53 - Actes de l'Estat, la Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

- 1) En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.
- 2) La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.
- 3) En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 LU.

Art. 54 - Actes sotmesos a comunicació prèvia

- 1) Les actuacions relacionades en aquest article, atesa la seva entitat tècnica, únicament han de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució. Les actuacions afectades són les següents:
 - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no necessitin direcció tècnica d'obra ni modifiquin els usos existents.
 - b) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats, sempre que sigui localitzada parcialment i en cap cas no afecti la seva totalitat.
 - c) La instal·lació, obertura, funcionament, ampliació, transformació o canvi de titularitat de les activitats innòcues, tret que comportin la realització d'obres que requereixin projecte tècnic.
- 2) La comunicació té lloc d'acord amb el procediment establert en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals de Catalunya, i en el seu cas d'acord amb les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

Art. 55 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència

- 1) És innecessària l'obtenció de llicència municipal en els casos següents:
 - a) Les obres d'urbanització, construcció i enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització, projecte d'obres complementàries o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament.
 - b) Les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.
- 2) En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici segons el que disposa l'article anterior, a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic que pugui ser necessari.
- 3) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Art. 56 - Responsabilitats

- 1) Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
- 2) En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 57 - Llicències d'edificació en el sòl urbà: concepte de solar

- 1) Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 LU, quins elements han d'existir en tots els fronts de vial de la parcel·la i, excepcionalment i com a mínim, en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.
- 2) Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, a més a més, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació pendents de desenvolupament i que, per a edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per a obrir carrers o vies.
- 3) Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització complementari.
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
 - c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.
- 4) Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat Immobiliària, d'acord amb la legislació hipotecària.
- 5) Mentre no es constitueixi la garantia, no es podrà atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.1 LU i 77 RU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
- 6) En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

Art. 58 - Llicències d'edificació en el sòl urbanitzable

- 1) En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 LU.
- 2) En el sòl urbanitzable delimitat, a més a més, caldrà haver tramitat el corresponent Pla Parcial de delimitació; cas contrari, el seu règim estarà a allò disposat envers el sòl no urbanitzable.

Art. 59 - Llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable

- 1) Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la LU. i en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

- 2) Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes Urbanístiques, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 LU.

Art. 60 - Llicències en el sòls qualificats de sistemes urbanístics

- 1) Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
- 2) L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.
- 3) L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.
- 4) Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
- 5) En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
- 6) La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

Art. 61 - Tipus de llicències i de permisos

Les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

- 1) Llicències d'edificació:
 - a) Llicències d'obres majors.
 - b) Llicències d'obres menors.
 - c) Llicències d'enderroc.
- 2) Llicències d'ús del sòl i subsòl:
 - a) Llicències d'ús i ocupació.
- 3) Llicències d'urbanització:
 - a) Llicència d'obres en gual.
 - b) Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - c) Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats.
 - d) Llicència de moviments de terres.
 - e) Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi.

- f) Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- g) Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
- 4) Altres tipus de llicència:
 - a) Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
 - b) Llicència per a la instal·lació publicitària.
 - c) Llicència de tala d'arbres.
 - d) Llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.
- 5) Llicències ambientals d'activitats:
 - a) Llicència, permís o comunicació prèvia d'instal·lacions de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - b) Llicència, permís o comunicació prèvia d'obertura de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - c) Llicència d'obertura d'activitats innòcues, o comunicació prèvia.
- 6) Llicències amb caràcter de precarietat:
 - a) De conformitat amb l'article 53 LU i 92 RU es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. No s'admetran com a usos provisionals els residencials ni els industrials.
 - b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, sense que les obres ni les activitats siguin, en cap cas, susceptibles de ser indemnitzades.

Art. 62 - Classificació de les obres: obres majors i obres menors

- 1) Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.
- 2) Es consideren obres majors les següents:
 - a) Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - b) Les obres d'ampliació de tota mena d'edificis.
 - c) Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.
 - d) La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
 - e) Les obres que augmentin o redueixin el volum de l'edifici.
 - f) Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
 - g) Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
 - h) Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, qualsevol que sigui el grau d'intervenció sobre la composició, acabats, fusteria o elements nous.
 - i) Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
 - j) En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant aquelles que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
 - k) Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
 - l) Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - m) Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 1000 m².

- n) En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen en l'article relatiu a la sol·licitud de llicències d'obres menors.
- 3) La relació anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
- 4) La resta d'obres i actuacions es consideren obres menors.
- 5) A efectes d'aquestes Normes Urbanístiques, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

Art. 63 - Documentació i procediment d'atorgament de llicències

Respecte de cadascun dels tipus de llicències que es determinen en l'article anterior, les Ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, han d'establir com a mínim:

- 1) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- 2) La documentació administrativa i tècnica necessària que cal aportar.
- 3) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

Art. 64 - Contingut de les llicències

- 1) El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors.
- 2) També s'hi ha d'adjuntar un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
- 3) El contingut de les llicències s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques, en les Ordenances municipals i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa.
- 4) Els titulars de llicències han de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
- 5) No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes Urbanístiques en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.
- 6) Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
- 7) El promotor, empresari o el tècnic director de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Art. 65 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

- 1) Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, tres exemplars del projecte tècnic, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant, i visat pel corresponent col·legi professional.
- 2) Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel col·legi professional corresponent.

- 3) En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.
- 4) En els supòsits previstos a l'article 4 del R.D. 1627/97, el projecte ha d'acompanyar-se d'un estudi de seguretat i salut, o d'un estudi bàsic, segons els casos.
- 5) En aquells supòsits en què sigui preceptiu es pot demanar que es presenti un justificant de la realització i aprovació del Pla de seguretat i de la designació del coordinador de seguretat, tot i que la manca de justificació no condiciona l'atorgament de la llicència.
- 6) En els casos en què es produeixi requeriment de l'Ajuntament, per causes objectives especials, s'ha d'aportar la documentació acreditativa de la propietat o dels drets que s'ostentin sobre l'immoble.
- 7) Les sol·licituds de llicència es presenten en el registre general de l'Ajuntament, o bé mitjançant els sistemes previstos en la legislació sobre procediment administratiu.
- 8) A les sol·licituds de llicència s'han d'acompanyar els documents que segons la naturalesa de la llicència, i a més dels assenyalats amb caràcter general en aquest article, es determinen per als tipus de llicències següents:
 - a) Llicència de parcel·lació.
 - i) Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació, agregació, agrupació o regularització de finques s'acompanyen, com a mínim, els documents següents:
 - (1) Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel·lació, es descrigui la finca a parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.
 - (2) Certificat (o nota simple actualitzada) de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat Immobiliària. Si la finca o finques no constessin immatriculades, s'ha d'indicar aquesta circumstància, s'ha d'acompanyar el títol o títols que acreditin el domini i se n'ha d'assenyalar la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, partions i superfície segons certificació cadastral.
 - (3) Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2000.
 - (4) Plànol topogràfic d'informació a escala 1:500 en el qual es situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'ordenació vinculants.
 - (5) Plànol de parcel·lació a la mateixa escala.
 - b) Llicència d'obres d'urbanització.
 - i) Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització, quan sigui preceptiva, s'acompanyen els documents següents:
 - (1) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
 - (2) Projecte tècnic.
 - (3) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
 - (4) Els que acreditin el compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
 - ii) Els conceptes als qual haurà de referir-se el projecte tècnic són els següents:
 - (1) Moviment de terres.
 - (2) Obres de fàbrica.

- (3) Pavimentació.
- (4) Abastament i distribució d'aigua potable, de rec i contra incendis.
- (5) Evacuació d'aigües i sanejament.
- (6) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat, telèfons i telecomunicacions.
- (7) Plantacions d'arbrat i jardineria.
- iii) El projecte tècnic ha d'estar integrat, com a mínim, pels documents següents:
 - (1) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions.
 - (2) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'ordenació en el qual estiguin incloses.
 - (3) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i l'arbrat existents.
 - (4) Plànol de perfils dels terrenys.
 - (5) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - (6) Pressupostos separats de les obres de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es componen d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
 - (7) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.
- iv) Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís alguna modificació substancial en el projecte, l'interessat ha de presentar un nou projecte refós, el duplicat del qual li ha de ser retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introdueixen mitjançant esmena dels plànols originals, subscrita pel promotor i pel seu tècnic.
- c) Llicència d'obres de nova construcció.
 - i) Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'han d'acompanyar els documents següents:
 - (1) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu.
 - (2) En el seu cas, fotocòpia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament.
 - (3) Projecte tècnic.
 - (4) Acreditació del compliment dels requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
 - ii) El projecte tècnic al que es fa esment ha de contenir les dades necessàries per a que amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres per a les quals es sol·licita la llicència s'ajusten a la normativa vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que calgui la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionants de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte ha d'estar integrat pels documents següents:
 - (1) Memòria en la qual es descriguin i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica en els plànols.
 - (2) Plànol de situació, a escala mínima 1:2000, en el qual s'expressi la relació amb la ciutat.

- (3) Plànol d'emplaçament, a escala 1:1000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'han d'acotar les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'ha d'indicar l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, en el cas que estigui previst.
 - (4) Plànol topogràfic, a escala 1:500, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent.
 - (5) Plànol a escala 1:500, de les construccions existents en les finques confrontants, situades a una distància inferior a 5m.
 - (6) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixen a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; han d'estar acotats i en ells s'anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació, en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i a totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, diferenciant-ho clarament, allò que es conservi o mantingui, allò que hagi de desaparèixer, i la nova obra.
 - (7) Fotografies de la finca i de les confrontants.
 - (8) Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.
 - (9) Descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
 - (10) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
 - (a) Normes sobre prevenció d'incendis.
 - (b) Reserva, en el seu cas, d'espais per a aparcaments i places d'aparcament.
 - (c) Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
 - (d) Previsió per a la instal·lació de xarxes de telecomunicacions, d'acord amb les Ordenances i les normatives específiques per al seu desenvolupament.
- iii) Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, cal que s'aporti documentació sobre els estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que hagin d'efectuar-se arran de l'execució de les obres.
 - iv) Les certificacions d'aprofitament urbanístic dels terrenys, a les zones qualificades en tipologia de Casc Antic podran, a més a més de les condicions d'edificació i ús, informar sobre els materials que es poden emprar, i concretar el color i la textura dels acabats.
- d) Llicència de modificacions d'ús.
- i) Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyen els documents següents:
 - (1) Memòria justificativa i detallada del nou ús, amb indicació de si està autoritzat pel plantejament vigent.

Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, cal que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

- (2) Plànol de situació, a escala mínima 1:2000, en el qual s'expressi la relació amb la ciutat
- (3) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en què estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illa si n'hi ha.
- (4) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió.
- (5) Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
- (6) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions derivades de les normatives d'obligat compliment.
- (7) Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, necessàries per a l'ús pretès.
- (8) Complimentar els requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.
- (9) Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma cal que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de què es tracti.

e) Llicència d'enderrocament.

- i) Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions i instal·lacions s'han de presentar subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir aquestes actuacions. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyen els documents següents:
 - (1) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
 - (2) Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar les característiques de l'enderrocament o demolició a efectuar.
 - (3) Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats.
 - (4) Fotografies en les qual es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o a demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies han d'anar subscrietes al dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.
 - (5) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat per corresponent col·legi oficial.
 - (6) Complimentar els requeriments que la normativa vigent estableixi per als enderrocs, volum de runes i transport a un abocador autoritzat.

Art. 66 - Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres menors

- 1) Les sol·licituds de llicència d'obres menors van acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriguin, de manera escrita i/o gràfica, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

- 2) En els supòsits regulats en el paràgraf 3 es requerirà a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:
 - a) Presentació de plànols signats per facultatiu competent i visats pel col·legi professional respectiu (P), i
 - b) Direcció facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent col·legi professional (D).
- 3) Tindran la consideració d'obres menors les següents:
 - a) Realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant.
 - b) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
 - c) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en una llicència d'obres majors.
 - d) Construcció de barraques o quioscs superiors a 5 m². de superfície per a l'exposició i venda (D).
 - e) Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
 - f) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
 - g) Col·locació de pals.
 - h) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública i patis d'illa.
 - i) Instal·lació de marquesines per a comerços de fondària superior a 1 m (D).
 - j) Instal·lació de marquesines per a comerços de fondària inferior a un metre, que estiguin situats dins de la zona qualificada com a tipologia de Casc Antic.
 - k) Execució de cales, pous i sondejos d'explotació sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció (D).
 - l) Construcció de ponts, bastides i similars, superiors a 7 metres d'alçada, sempre que s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció (D).
 - m) Estintolament de façanes, sempre que no s'hagués atorgat llicència d'obres de nova construcció (D).
 - n) Col·locació de grues-torre, ascensor, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).
 - o) Les petites obres de reparació, modificació o millora d'edificis següents:
 - i) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica i d'una superfície superior a 30 m² (D).
 - ii) Reparació de coberta i terrats en cas que modifiquin el sistema anterior de coberta o terrat (D).
 - iii) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.
 - iv) Col·locació de portes i persianes en obertures.
 - v) Col·locació de reixes.
 - vi) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.
 - vii) Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
 - viii) Modificació de balcons, llosanes o elements sortints (D).
 - ix) Canvi o reparació d'elements estructurals (D).

- x) Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Normes Urbanístiques.
- xi) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D).
- xii) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- xiii) Construcció i modificació d'aparadors.
- xiv) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres majors (D).
- xv) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- xvi) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 50 m² i l'alçada total del qual no excedeixi de 5m. (D).
- xvii) La col·locació o instal·lació de bastides (P i D).
- p) Obres en solars o patis que a continuació es relacionen:
 - i) Establiment de barreres i tanques definitives.
 - ii) Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys 50 m² de superfície total.
 - iii) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'1,5 m, sobre el nivell natural del terreny i menys de 2,20 m, per sota d'aquest, en algun punt (D).
 - iv) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exempts de llicència.
 - v) Construcció de piscines excavades de volum no superior a 45 m³ i que no requereixin d'elements estructurals de contenció (P i D).
 - vi) Col·locació de sitges, grues-torre, ascensors o d'altres aparells elevadors per la construcció.

Art. 67 - Requisits del projecte tècnic

- 1) En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest ha d'anar signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, figurant-hi, juntament amb la signatura, el nom i cognoms del tècnic.
- 2) El projecte tècnic detallarà les obres i les instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables.
- 3) En tots els supòsits de dipòsit de documents, els plànols dels projectes es presentaran doblegats a la mida DIN-A4, amb la corresponent pestanya que en permeti el cosit a l'expedient.

Art. 68 - Competència per a l'atorgament de les llicències

- 1) La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
- 2) Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i de procediment administratiu.
- 3) Les llicències per a edificacions i instal·lacions podran denegar-se, justificadament, si no s'adaptin a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb aquest. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçaria dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar bel·leses naturals.

- 4) Particularment, poden denegar-se llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En les façanes s'han d'utilitzar preferentment colors clars i no estridents.

Art. 69 - Terminis i tràmits

- 1) Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les.
- 2) La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrroques atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
- 3) La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.
- 4) D'acord amb l'article 181.1 de la LU, i en els casos d'obres majors, els terminis per a començar i acabar les obres són, respectivament, d'un i tres anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. Aquests terminis es reduiran a la meitat en el cas de les obres i actuacions de caràcter menor.
- 5) Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
- 6) Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en l'article 181 L.U.

Art. 70 - Condicions de l'atorgament de les llicències

- 1) Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes Urbanístiques, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes Urbanístiques.
- 2) Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i d'execució i costejament de la urbanització.
- 3) No obstant i això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, pot atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca o altres garanties.
- 4) La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
- 5) Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
- 6) En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
- 7) Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 RGU.

Art. 71 - Caràcter de l'atorgament de les llicències

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha

d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

Art. 72 - Deficiències en la documentació de les llicències

- 1) Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.
- 2) S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, si existeixen, o en la normativa vigent.
- 3) El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 73 - Terminis de resolució i requisits per a començar les obres

- 1) Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.
- 2) No es podran entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.
- 3) Abans d'iniciar-se una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal que es presenti a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic executiu, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderroc es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per assegurar que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. L'import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, en funció de la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

SECCIÓ TERCERA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT

Art. 74 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

- 1) Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè L.U.
- 2) Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases, dins del termini de dos anys.

Art. 75 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 L.U:

- 1) Obres prohibides i obres autoritzables.

- a) Obres prohibides:
 - i) Obres de consolidació.
 - ii) Obres d'augment de volum.
 - iii) Obres de modernització.
- b) Obres autoritzables:
 - i) Amb caràcter general, les reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici.
 - ii) Amb caràcter excepcional, les obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de cinc anys a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
- 2) Les obres que s'autoritzin no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.
- 3) L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat Immobiliària, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.
- 4) Usos i activitats autoritzables:
 - a) Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i l'Ordenança corresponent.
 - b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.3 i 5 LU i 92 RU, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.
 - c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.
 - d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

Art. 76 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

- 1) Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest 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 resulti disconforme amb els nous paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.
- 2) Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la i ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Art. 77 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

1) Obres autoritzables:

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

2) Usos i activitats autoritzables :

- a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, pot mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, d'insalubritat i de perill que per a la zona estableixi la nova reglamentació.
- b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores.
- c) Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme, però admesos a la zona, s'ha d'estar al que determina la legislació vigent.

Art. 78 - Edificis i instal·lacions inclosos dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que estiguin dintre d'un sector de planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació urbanística definit per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal queden subjectes a les següents situacions generals:

1) Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament urbanístic derivat.

- a) Fins a la tramitació del planejament que el desenvolupi:
 - i) Atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àmbit, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
 - ii) No obstant, per a plans especials urbanístics en sòl urbà, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en les fitxes corresponents dels Plans Especials de Millora Urbana.
- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament:
 - i) Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:
 - i) S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2) Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.

- a) Fins a la tramitació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o d'expropiació:

- i) En general, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació quan l'edificació estigui directament afectada a vial, zona verda o equipament, llevat del cas que el polígon d'actuació urbanística s'executi per expropiació, en què tot l'àmbit estarà en situació de fora d'ordenació. En qualsevol altre cas l'edificació estarà en situació de volum disconforme. Això sens perjudici d'aquells casos en què aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableixi disposicions transitòries específiques en les fitxes annexes per a cada Polígon d'Actuació delimitat.
- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució:
 - i) Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències de conformitat amb la legislació vigent.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió:
 - i) S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Art. 79 - Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que es tramiti.

SECCIÓ QUARTA. SEGUIMENT DE LES OBRES: INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 80 - Seguiment de les obres

- 1) Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament ha d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximeix el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament té lloc prèvia sol·licitud de les persones interessades.
- 2) Així mateix, l'interessat ha de comunicar a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada amb la finalitat que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals es pot estendre la corresponent acta.
- 3) Acabades les obres, l'interessat ho ha de comunicar a l'Ajuntament, amb una certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària, amb la finalitat de realitzar la inspecció final. S'ha de comprovar si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics o de telecomunicacions i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.
- 4) Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorga la llicència de primera ocupació de l'edificació. En cas negatiu, no s'atorga la llicència de primera ocupació, i s'ha d'exigir la restauració dels serveis o elements malmesos, procedint-se si cal contra la garantia aportada amb aquesta finalitat, sens perjudici de les altres responsabilitats que corresponguin.

Art. 81 - Establiment de terminis per edificar

- 1) L'Ajuntament, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels terrenys, pot exigir que els solars s'edifiquin dins dels terminis que puguin fixar el Programa d'actuació urbanística, els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana o els plans parcials urbanístics.

- 2) En defecte d'aquesta previsió, regeixen els terminis següents:
 - a) Quatre anys per iniciar les obres en solars corresponents al sòl urbà consolidat.
 - b) Tres anys per iniciar les obres en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable, des de la recepció de les obres d'urbanització.
- 3) L'Ajuntament pot constituir el registre municipal de solars, d'acord amb les previsions de l'article 169 LU, seguint els tràmits previstos pels articles 74 i 75 RU.

Art. 82 - Infraccions urbanístiques i sancions

- 1) Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la L.U. i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.
- 2) Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la L.U, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats (art. 191 i ss LU, art. 97 i ss RU i art. 47 i ss RPL).
- 3) L'aplicació de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i els perjudicis causats.

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

CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 83 - Tipus d'ordenació

L'ordenació física en les diferents zones es regula mitjançant els següents tipus:

- 1) Casc Antic.
 - a) Correspon als sectors urbans de major antiguitat i que conformen els assentaments històricament originaris de la població i en els que la tipologia arquitectònica va ésser vàlida fins el moment de l'aparició dels eixamples com a forma de creixement dels nuclis urbans.
 - b) Les característiques de l'edificació són diverses i es concreten com la resultant dels processos constructius sistematitzats per la tradició i es regulen, bàsicament, en funció de l'adaptació a l'alçada, amplada i les alineacions de la façana; cossos volats, cobertes i espais lliures de parcel·la; i al caràcter i condicions volumètriques determinats per l'edificació antiga existent al voltant.
- 2) Edificació segons Alineació de Vial.

S'identifica amb els primers creixements dels nuclis històrics i correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, de forma continua, al llarg d'un front de carrer i amb llur façana paral·lela a l'alineació del vial, en el que les condicions d'edificació es regulen, bàsicament, per la mida i forma de l'illa, la fondària edificable i l'altura reguladora màxima, mesurada en funció de l'ample del vial.
- 3) Edificació Aïllada.

Correspon al tipus d'edificació en base a una construcció aïllada en relació a la forma i la superfície de la parcel·la, individualitzada sobre aquesta, que es considera com a unitat d'edificació. Les condicions de l'edificació es regulen a través d'un índex màxim d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les separacions mínimes als llindars de la parcel·la.

Art. 84 - Definicions generals

- 1) Les definicions generals es contenen a l'annex corresponent d'aquestes Normes Urbanístiques.
- 2) Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta e interdependent, les màximes envoltants dels volums de l'edificació que permet aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. No obstant això, les dites envoltants no són obligatòries, a resguard d'indicacions més concretes, fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta, ni en les ampliacions.
- 3) En les normes que desenvolupen cada zona en concret, es determinen els tipus que deuen o poden aplicar-se, així com els valors màxims que, en cada cas, prenen els paràmetres per a cada tipus d'ordenació. Tanmateix, si per la singularitat d'algun indret cal i fora convenient, i en absència de paràmetre regulador específic del tipus d'ordenació que s'assenyali, podrà aplicar-se analògicament la regulació d'aquell paràmetre de l'ordenació que s'estableixi a altre tipus edificatori.
- 4) Per a tots els tipus d'ordenació, quan per aplicació de les regles establertes d'alçada màxima, puguin quedar mitgeres al descobert, aquestes es tractaran amb materials definitius de façana, tant en allò referent a acabats com en disseny i composició estético-arquitectònica. Igualment es tractaran d'aquesta forma les testeres dels conjunts edificatoris que limitin amb espais lliures i que tinguin la consideració de façanes secundàries.

- 5) Així mateix es tractaran amb materials de façana les mitgeres que, de forma temporal, quedin al descobertes per causa de solar no edificat o d'altres per causa d'una major altura permesa o assolida.

Art. 85 - Definició de conceptes referits a l'ordenació

- 1) L'envolvent màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres per a cada sistema d'ordenació.
- 2) L'edificabilitat total computada no pot superar en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

CAPÍTOL II. NORMES APLICABLES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS CASC ANTIC

Art. 86 - Parcel·la

- 1) S'entén per parcel·la el tros de Sòl Urbà edificable, delimitat amb la fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.
- 2) La finca registral coincideix amb la unitat de parcel·la mínima urbanística i el seu caràcter d'indivisibilitat es farà constar, obligatòriament, en el Registre de la Propietat Immobiliària. No obstant això, varies finques registrals podran agrupar-se per formar una parcel·la urbanística i, també, es podrà procedir a la seva segregació en aquells casos en què la normativa específica de la zona ho permeti, d'acord amb els paràmetres sobre superfície mínima que es fixin.

Art. 87 - Alineacions

- 1) L'alineació de la façana, en casos de rehabilitació, remodelació o reconstrucció haurà de ser, forçosament, l'actualment existent i grafiada als plànols d'ordenació i, en tot cas, seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats, essent obligats els retranqueigs en el cas que així es doni en les edificacions contigües. En cas de retranqueig, s'imposa la condició de tanques al carrer mitjançant murs, gelosies, reixes, etc.
- 2) L'alineació posterior de l'edificació haurà de conservar l'actualment existent i grafiada als plànols d'ordenació, i no podrà ultrapassar la major de les corresponents a les edificacions contigües existents, fixant-se, en els casos no expressament assenyalats i en qualsevol altre cas, una fondària màxima de 16 m entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

Art. 88 - Espais lliures de parcel·la

- 1) En els espais lliures existents entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació, devent ésser destinat, totalment, a espai lliure enjardinat. En cas d'existència actual d'edificacions, aquestes hauran d'enderrocar-se en el moment d'atorgar qualsevol tipus de llicència d'obra major a executar dins la parcel·la o bé, en el moment en que l'Ajuntament ho exigeixi, prèvia indemnització en aquest darrer supòsit.
- 2) Els espais lliures interiors podran ésser ocupats per construccions auxiliars complementàries de l'ús principal d'habitatge, amb una ocupació màxima que no ultrapassarà el 20% de l'espai lliure no edificat. L'alçada d'aquestes edificacions serà, com a màxim, de 3 m, corresponents a PB, i hauran de situar-se de forma i manera que no ocasionin cap tipus de perjudici als predis veïns confrontants.

Art. 89 - Determinació de l'alçària reguladora màxima

Es determinarà, generalment, segons la tipologia de l'edificació alineada a vial, excepció feta dels casos singulars que precisin de la determinació segons les regles de l'edificació aïllada Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

Art. 90 - Limitació de l'alçària de l'edificació

- 1) En parcel·les amb un fort pendent transversal caldrà reduir l'alçària de l'edificació, o la fondària edificable, de tal manera que l'alçat frontal dels paraments verticals exteriors no superi en cap punt l'ARM incrementada en 1 m, amidada des de l'alineació a vial.
- 2) Igualment caldrà reduir l'alçària de l'edificació en aquells casos situats entre dues edificacions existents si, de l'aplicació del paràmetre que s'estableixi, s'escau una diferència de nivell superior de més d'1 m respecte aquestes edificacions, havent-se d'adaptar forçosament als gèlids promig existents, amb el marge esmentat.

Art. 91 - Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa

L'alçària de l'edificació al pati d'illa, quan aquestes es permetin, només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins al límit de propietat.

Art. 92 - Forma de la coberta

- 1) La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici (*figura 3 de l'annex*).
- 2) El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer.

Art. 93 - Disposició dels cossos sortints i elements sortints

- 1) La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
- 2) Cada cos sortint tancat o semitancat tindrà una longitud màxima de 2,50 m.

Art. 94 - Tractament de les parets mitgeres

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

Art. 95 - Reculades de l'edificació

- 1) Les reculades de l'edificació estan grafiades als plànols d'ordenació. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten altres reculades de l'edificació, ni en planta baixa ni en planta pis.
- 2) En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
- 3) La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Art. 96 - Alineació de façana

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

- 2) Les reculades permeses són aquelles que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones. Quant les normes permeten reculades se subjectaran al que disposa el corresponent article.

Art. 97 - Alçada

- 1) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona, tenint en compte llur qualificació.
- 2) Pel damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) Les golfes, les quals podran ser habitables quan així expressament es permeti, mantenint la seva vinculació amb els habitatges situats a la última planta de l'edifici, sempre i quan compleixin les següents condicions:
 - i) La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 50% de la superfície total de l'habitatge del qual formi part.
 - ii) Els accessos de l'habitatge no podran fer-se, en cap cas, a través de les golfes.
 - iii) L'ascensor i l'escala no podran arribar fins al nivell de les golfes, si no és per accedir exclusivament a zones comunes.
 - iv) Si l'espai sotacoberta s'utilitza parcial o totalment per a trasters, l'alçada dels accessos no serà inferior a 2 m.
 - v) No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre de la Propietat Immobiliària.
 - b) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'1,00 m si són opacs i d'1,80 m si són transparents, reixes o similars.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions que creen volum s'han d'endarrerir 3 m de l'alineació de façana.
 - d) Els coronaments decoratius de les façanes.
 - e) Els cossos de mirador, i els altres cossos que es permeti construir sobre la coberta, han d'estar agrupats i sempre retirats almenys 3,00 m de les façanes, tant del carrer com del pati.
- 3) Llevat dels supòsits en què s'estableixi de forma específica l'equivalència entre plantes, l'alçada amidada en metres es regula per la taula d'alçades màximes següent:

PB.....	4,5 m.
PB+1.....	7,5 m.
PB+2.....	10,5 m.
PB+3.....	13,5 m.

Art. 98 - Limitació de l'alçària de l'edificació

En parcel·les amb un fort pendent transversal caldrà reduir l'alçària de l'edificació o la fondària edificada de tal manera que l'alçat frontal dels paraments verticals exteriors, no superi en cap punt l'alçària reguladora màxima incrementada en 1 m.

Art. 99 - Determinació de l'alçària reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa

- 1) L'alçària de l'edificació al pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
- 2) En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta fondària límit s'haurà de reduir, per al nivell superior, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des del límit de la parcel·la oposada

Art. 100 - Forma de la coberta

- 1) La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
- 2) El carener es situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer.
- 3) La coberta inclinada no admet finestres de cap tipus i només pot ésser tallada pels plans dels celoberts i els patis de ventilació. En els edificis plurifamiliars la coberta s'ha de resoldre necessàriament com a terrassa comunitària en un mínim del 30% de la superfície de les plantes pis, i aquesta terrassa comunitària ha de ser accessible des de l'escala comunitària.

Art. 101 - Disposició dels cossos sortints

- 1) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8,00 m.
- 2) Cada cos sortint tancat o semitancat tindrà una longitud màxima de 2,50 m.

Art. 102 - Tractament de les parets mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim d'1m per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.

Art. 103 - Fondària edificable

- 1) En sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable a partir de l'alineació de la façana, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la fondària edificada dels edificis preexistents, la qual es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en cas d'ampliació del volum o de sostre dels edificis preexistents o de nova construcció s'ha de respectar la fondària edificable i l'alçada reguladora i, com a resultat de l'ampliació, el volum o sostre total resultant de totes les plantes computables no pot ser superior al que correspondria a la parcel·la si l'obra fos de nova planta.
- 2) Els corresponents plànols d'ordenació grafien la fondària màxima edificable envers el vial que té la consideració de principal als efectes d'amidar-la i, també, les parcel·les de cantonada que prenen com a fondària edificable màxima un únic front de vial.

Art. 104 - Ocupació màxima de la parcel·la

- 1) L'ocupació màxima de parcel·la és la resultant d'aplicar a cada parcel·la la fondària màxima edificable establerta en aquestes NU per a cada zona.
- 2) Les PS resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar la màxima fondària permesa a la parcel·la, excepció feta de què així s'admeti expressament

Art. 105 - Espai lliure interior

- 1) Les zones o sectors en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjecten a les previsions de cada regulació i sempre ha de ser, en tot cas i com a màxim, en planta baixa i/o planta soterrani.
- 2) L'ocupació esmentada podrà fer-se efectiva i ocupar amb plantes soterrànies la totalitat de la parcel·la sempre que:
 - a) L'amplada mitjana de la parcel·la en el pati interior d'illa sigui igual o superior a la longitud de façana mínima establerta a la zona.
 - b) Es respectin l'existència de les espècies arbòries existents més significatives i es prevegi el posterior enjardinament en una superfície mínima del 50%, deixant la llosa superior del possible soterrani a 1 m per sota de la rasant definitiva del terreny i que l'estructura

d'aquesta llosa sigui adequada per suportar el pes d'una capa de terra d'aquesta profunditat.

- 3) L'edificació a l'espai lliure interior d'illa no podrà ser ocupada per a usos d'habitatge, quan la seva superfície i els seus accessos es desenvolupin exclusivament dins d'aquest.
- 4) Els usos d'habitatge dins de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa seran admesos únicament en els casos en què formin part inseparable d'habitatges, els accessos i la superfície majoritària dels quals, es trobin dins de la part de parcel·la o solar compresa dins de la fondària edificable.
- 5) Excepcionalment i quan les condicions geomètriques i ambientals de l'illa ho facin possible, podran implantar-se habitatges dins de l'espai lliure interior d'illa, sempre i quan així vingui previst per mitjà de la formulació d'un Pla de Millora Urbana que abasti com a mínim l'àmbit sencer de les fiques afectades, així com la totalitat de l'interior de l'illa que es tracti.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana serà, en tot cas, establir una ordenació de l'interior de l'illa amb la finalitat de millorar les seves condicions ambientals i esponjar els espais edificables, obtenir nous espais lliures, i en el seu cas, permetre la relocalització d'aprofitaments derivats de la impossibilitat d'edificar que pugui donar-se per l'existència d'edificis i elements inclosos en el catàleg.

El Pla especial haurà de contenir una justificació explícita de la idoneïtat i la conveniència de la solució proposada, així com de la seva viabilitat en ordre a la resolució dels següents factors bàsics:

- a) Objectius de millora urbanística que es plantegen.
- b) Condicions d'idoneïtat de l'interior d'illa per a la implantació d'habitatges en funció de la seva superfície, forma geomètrica i característiques de les edificacions existents.
- c) Coherència de l'àmbit d'ordenació del Pla especial, amb relació al conjunt de l'illa.
- d) Integració arquitectònica i harmònica dels nous volums edificables amb relació al conjunt de l'illa, i tractament de les edificacions existents amb relació a la nova ordenació.
- e) Condicions d'asolellament, il·luminació i privacitat dels habitatges, i compatibilitat amb d'altres usos que es produeixin a l'interior de l'illa.
- f) Accessibilitat als habitatges i al conjunt que conformen.
- g) Ordenació, règim, tractament i condicions de manteniment dels accessos i espais lliures privats d'ús comunitari.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 106 - Forma i mida de les parcel·les

Es precisen en detall en la reglamentació de cada zona, la qual establirà:

- a) La façana mínima a vial.
- b) La superfície mínima de la parcel·la edificable susceptible d'aprofitament privat.

Art. 107 - Desenvolupament del volum edificable

- 1) El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars. El sostre edificable resultarà de la intensitat neta d'edificació de cada parcel·la o conjunt de parcel·les.
- 2) Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

- 3) Resta prohibit la construcció de volums auxiliars (sense ànim d'exhaustivitat: barbacoes, casetes per animals, coberts, llenyers, garatges, etc) a l'edificació principal fora del perímetre regulador que s'estableix a cada zona i subzona, excepció feta dels garatges en substitució de terres a l'alineació de vial, quan el perfil topogràfic de la parcel·la ho admeti, segons la regulació que s'estableix en les presents Normes Urbanístiques.

Art. 108 - Ocupació màxima de la parcel·la

- 1) L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les Normes Urbanístiques, aplicades a cada zona.
- 2) Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar la màxima ocupació permesa a la parcel·la, tot respectant les distàncies mínimes als lindars establerts per a cada zona i amb excepció de l'alineació al vial.

Art. 109 - Sòl lliure d'edificació

- 1) Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com a construccions auxiliars en aquells casos en què es permeti tal circumstància.
- 2) Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts en aquestes Normes Urbanístiques pel que fa als patis mancomunats.

Art. 110 - Alçada màxima i nombre màxim de plantes

- 1) S'admet, amb caràcter general, el trencament esglaonat de les diferents plantes que conformen l'edificació.
- 2) Els valors de les alçades màximes i el nombre de plantes es determinen en les normes de cada zona.
- 3) Per sobre de la darrera PP admesa, només es permetran els elements que creïn volum si aquest s'endarrereix un mínim de 3 m de l'alineació de la façana i no ultrapassin el gàlib màxim resultant de projectar el pla de coberta, amb el pendent màxim permès, des de l'alineació de les façanes, a la màxima ARM.
- 4) No es permetrà el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Art. 111 - Limitació de l'alçària de l'edificació

En parcel·les amb un fort pendent caldrà disposar l'edificació de tal manera que la diferència entre la cota d'arrencada de la coberta i qualsevol cota del terreny en el perímetre de la ocupació en planta de l'edificació, no superi l'alçària reguladora màxima incrementada en 1,50 metres.

Art. 112 - Forma de la coberta

Tret que les ordenances específiques d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes inclinades estan subjectes a les determinacions següents:

- 1) La coberta serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici (*figura 3 de l'annex*).
- 2) El carener, per a cobertes a dues aigües, se situarà en la mateixa direcció de les corbes de nivell i coincidint amb la direcció de la façana de major longitud.

Art. 113 - Separacions mínimes de l'edificació

- 1) Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals, àdhuc les auxiliars, a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas per aquestes Normes Urbanístiques.

- 2) Les PS resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.
- 3) S'exceptua d'aquesta condició el volum resultant de la substitució de terres en alineació de vial, quan la cota topogràfica així ho admeti, en compliment de les regles que estableixen aquestes NU.
- 4) En qualsevol altre cas hom haurà d'ajustar-se al que es disposa amb caràcter general sobre ocupació màxima de parcel·la Regulació dels cossos sortints.

Art. 114 - Regulació dels cossos sortints

Tret que en les ordenances reguladores de la zona s'estableixi una altra dimensió, els cossos sortints tancats i semitancats estan limitats per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. A més, tots els cossos sortints, tancats, semitancats i oberts, estan limitats pel percentatge d'ocupació en planta i per la distància de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

Art. 115 - Construccions auxiliars

- 1) És permesa la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit del material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
- 2) La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la, excepció feta de les piscines i les instal·lacions esportives a l'aire lliure, que no hauran de respectar aquests paràmetres, podent-se apropar fins a tocar dels llinars.

Art. 116 - Partions i construcció de tanques

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Art. 117 - Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- 1) Segons la seva funció urbanística. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- 2) Segons la permissibilitat. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- 3) Segons la seva activitat. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.

Art. 118 - Classificació segons la funció urbanística: usos generals

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal distingeix i defineix els usos generals següents:

- 1) Ús residencial:
És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.
- 2) Ús terciari:
Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engrós i al detall.
Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.
- 3) Ús industrial:
Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.
- 4) Ús rural:
Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi agrícola i forestal, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera, així com la manipulació primera sense que es produeixi transformació ni residus no orgànics derivats d'aquesta manipulació.
- 5) Ús de comunicacions:
Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
- 6) Ús de serveis tècnics:
Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
- 7) Ús d'equipaments comunitaris:
Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
- 8) Ús d'espais lliures:
Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Art. 119 - Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Es distingeixen i defineixen els usos específics següents:

- 1) Habitatge unifamiliar:
Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.
- 2) Habitatge bifamiliar:
Es defineix com aquell edifici que inclou dos habitatges, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu, no susceptible de dividir-se horitzontalment.
- 3) Habitatge plurifamiliar:
Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

4) Ús d'establiment comercial:

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall (establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques). Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici. Comprèn també les galeries comercials enteses con l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici. En tot cas es compliran les determinacions i la classificació (art. 3) compreses en la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials o d'altres legislacions concurrents.

5) Oficines i serveis:

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals, consultes mèdiques, odontològiques o similars.

6) Hotel·ler:

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions.

- a) Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.
- b) Hotel-apartament és aquell establiment hotel·ler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.
- c) Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.
- d) Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

7) Us residencial (comunitari):

Comprèn aquells edificis destinats a residència temporal de persones no compreses en l'ús hotel·ler ni en el sanitari-assistencial, com serien colònies, albergs, residències religioses i d'altres similars.

8) Ús residencial casa de pagès:

Allotjament turístic regulat pel Decret 214/1995, de 27 de juny. Inclou les residències-casa de pagès en les modalitats de masia, casa de poble i allotjament temporal de treballadors agrícoles.

9) Ús residencial mòbil:

Comprèn totes aquelles activitats de càmping, bungalows, caravanes, roulottes o similars que tenen per finalitat l'estada temporal de les persones en règim de lloguer.

La seva autorització només podrà ser possible al SNU prèvia la tramitació del corresponent PE, en els termes assenyalats als art. 47.6.e i 67.1.c LU

10) Espectacles:

Segons definició del Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics, aprovat pel Decret 239/1999 de 31 d'agost. (Article 5).

11) Activitats recreatives:

Segons definició del Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics, aprovat pel Decret 239/1999 de 31 d'agost. (Article 6).

12) Restauració:

Segons definició del Catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics, aprovat pel Decret 239/1999 de 31 d'agost. (Article 12).

13) Industrial, en les categories de:

a) Industrial de 1^a categoria:

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, són activitats innòcues o no classificades, segons l'Ordenança Municipal.

A més hauran de complir el següent:

- i) Potència màxima instal·lada en maquinària 20 KW (individual, 4 kW), exceptuant la potència d'instal·lacions auxiliars (com ara climatització ascensors,...).
- ii) Superfície màxima 200 m^{2st}.

b) Industrial de 2^a categoria:

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex III del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98.

A més hauran de complir el següent:

- i) Potència màxima instal·lada en maquinària 30 KW (individual, 5 kW).
- ii) Superfície màxima 400 m^{2st}.

c) Industrial de 3^a categoria:

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex II.2 del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98.

A més han de complir el següent:

- i) Superfície màxima 800 m^{2st}.

d) Industrial de 4^a categoria:

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles i que d'acord amb l'Ordenança reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions, estan classificades dins de l'Annex II.1 ó Annex I del Decret 136/99 de desplegament de la Llei 3/98.

14) Magatzem:

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

- a) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.
- b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

15) Ús de celler:

Aquest ús comprèn les activitats dirigides a l'elaboració i criança de vi i vi escumós (cava).

16) Serveis tècnics:

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

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

17) Aparcament:

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici de qualsevol ús, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

18) Estació de servei:

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

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

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

19) Educatiu:

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

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

20) Sanitàrio-assistencial:

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

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

21) Associatiu:

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

22) Religios:

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos i opcions confessionals, bé siguin fideístiques o no, en esglésies, temples, convents o similars.

23) Agrícola i Ramader:

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

Inclou totes les explotacions ramaderes o granges definides al Grup 11 del Decret 136/99 de desplegament de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental que superin el nombre de caps de bestiar destinats al consum familiar.

24) Forestal:

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

25) Indústries agrícoles i forestals:

Comprèn les activitats que ténen per objecte l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera, així com la manipulació primera sense que es produeixi transformació ni residus no orgànics derivats d'aquesta manipulació.

26) Activitats extractives:

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

27) Cementiri:

28) Tinença d'animals:

Tinença d'animals domèstics (gats, gossos,...).

S'admetran de mida igual o més gran que un gat, en qualsevol nombre.

a) En sòl no urbanitzable:

S'entén com a tinença d'animals per a ús propi, aquella que té els següents límits i el que defineix un nucli zoològic:

ESPÈCIE	NOMBRE DE CAPS MÀXIM
Vaquí	2
Oví o cabrum	6
Porquí	3
Conjunt d'aus	30
Conills	30
Equí	2
Gossos o gats	10

b) En sòl urbà:

S'entén com a tinença d'animals per a ús propi, aquella que té els següents límits i el que defineix un nucli zoològic:

ESPÈCIE	NOMBRE DE CAPS MÀXIM
Conjunt d'aus	20
Conills	20
Gossos o gats	3

c) Clíriques d'animals i centres veterinaris:

Locals destinats a tractament, revisió o cures d'animals domèstics, sense que la quantitat d'animals allotjada pugui sobrepassar els límits establerts com a tinença d'animals.

Art. 120 - Classificació dels usos segons la seva permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la següent classificació:

1) Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2) Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

3) Usos condicionats.

S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

4) Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

Art. 121 - Classificació dels usos segons la seva activitat

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
- 2) En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a cada zona, subzona o sistema.
- 3) La regulació més detallada dels usos segons la seva situació relativa es realitza en la Secció Tercera d'aquest mateix capítol de les Normes Urbanístiques.
- 4) Referent a l'emplaçament dels usos i la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
- 5) S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
- 6) La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
- 7) Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei, al seu reglament general de desplegament, les corresponents ordenances, i la normativa sectorial que afectin el desenvolupament de les activitats i instal·lacions.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Art. 122 - Bases per a la regulació

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal regula de forma detallada els usos a què poden ser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
- 2) En el sòl urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
- 3) En el sòl no urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal regula els usos admissibles, i s'entenen prohibits els no admesos expressament.
- 4) En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en aquest capítol.

Art. 123 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

- 1) Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
- 2) Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
- 3) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn.

Art. 124 - Desenvolupament de la regulació dels usos

- 1) La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - i) Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - ii) Prohibir usos compatibles amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - iii) Admetre usos no contemplats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - d) En sòl no urbanitzable, els plans especials urbanístics per a la millora del medi rural poden prohibir usos que resultin perjudicials.
 - e) En general, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden establir limitacions d'usos.

Art. 125 - Naturalesa dels usos

- 1) Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.
- 2) Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- 3) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat relacionat amb un grup determinat de persones, establint-se una relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o taxes.
- 4) Es considera ús privat el que es desenvolupa en béns de propietat privada.
- 5) Es considera ús comunitari el que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus titulars.

Art. 126 - Usos provisionals

- 1) Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveuen els articles 53 i 54 LU i 92 RU. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat Immobiliària.

Art. 127 - Usos fora d'ordenació

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i que resultin disconformes amb les mateixes es consideraran com a fora d'ordenació o amb volum disconforme, essent d'aplicació el que està previst en l'article 102 LU i 92 RU.

Art. 128 - Regulació supletòria

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

Art. 129 - Simultaneïtat d'úsos

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.

Art. 130 - Mesures tècniques correctores

- 1) Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
- 2) Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient o pels paràmetres reguladors de la categoria industrial, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
- 3) Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ TERCERA. SITUACIÓ RELATIVA DELS USOS I LES ACTIVITATS

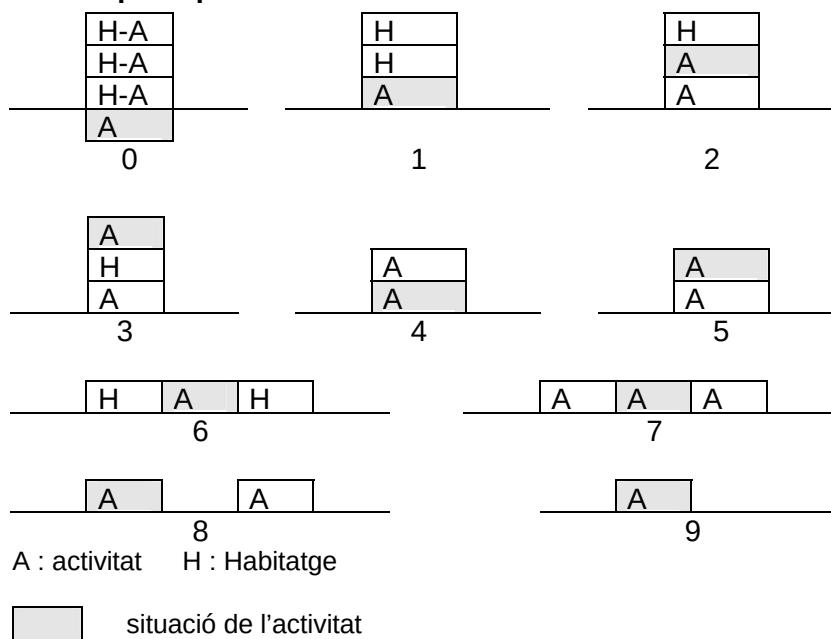
Art. 131 - Situacions relatives de les activitats

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

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

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

Art. 132 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



Art. 133 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

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

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m ²										
	120 a 500 m										
	500m ² a 2500m ²										
	Galeries Comercials										
Comerç i gran superfície	(>2500m ²)										
Oficines i Serveis	<120m ²										
	>120m ²										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											

[illegible]

☐ Ús no permès ☒ Ús permès

- 1) Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix la Llei 3/98 i l'Ordenança municipal corresponent.
 - b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
- 2) La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - a) Sorolls i vibracions.
 - b) Contaminació atmosfèrica.
 - c) Aigües residuals.
 - d) Residus sòlids.
 - e) Càrrega i descàrrega.
 - f) Aparcament.
 - g) Olor.
 - h) Radiacions electromagnètiques.
 - i) Risc d'incendi.
 - j) Risc d'explosió.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE L'ÚS EXTRACTIU

- 1) Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.
- 2) Aquestes activitats sempre tenen caràcter temporal i provisional.

Art. 136 - Prohibició

- 1) Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en els sòls urbà i urbanitzable.
- 2) Pel que fa al sòl no urbanitzable s'estarà a la regulació específica de cadascuna de les zones en què està dividit aquesta classe de sòl.

Art. 137 - Condicions de la llicència

- 1) Les activitats extractives de qualsevol mena estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessària autorització d'altres entitats i organismes que pugui ser preceptiva.
- 2) L'obtenció de l'autorització d'altres entitats i organismes no implica automàticament l'obtenció de la llicència municipal. Aquesta no pot atorgar-se quan no es compleixin les condicions regulades en aquest capítol, i en general les disposicions del planejament urbanístic.
- 3) A més, l'atorgament de la llicència municipal està subordinat al compliment dels requisits següents:
 - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies del Penedès.
 - b) La conservació dels boscos i de les arbredes.
 - c) No desviament, disminució o pol·lució dels corrents d'aigües superficials o subterrànies.
 - d) La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.

Art. 138 - Documentació de la sol·licitud de la llicència

La sol·licitud de llicència municipal ha de concretar necessàriament els punts següents:

- 1) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- 2) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- 3) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, ha de presentar el corresponent permís de la propietat.
- 4) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

Aquesta descripció de les operacions d'excavació o desmunt s'ha d'acompanyar d'un estudi enfocat a la restitució de l'espai volumètric generat per l'extracció, que retorni la finca al seu estat original com espai natural, considerant-se a aquests efectes com a elements fonamentals a conservar les característiques superficials de pendent i vegetació i les subterrànies de granulometria i de dinàmica hidrogeològica local.

- 5) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
- 6) Indicació del volum de terra i roca que s'han de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.
- 7) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.

Art. 139 - Altres requisits

- 1) L'Ajuntament pot denegar la llicència, malgrat el compliment de tots els punts anteriors, quan consideri que la realització de les activitats extractives pugui afectar negativament, d'acord amb criteris objectius, la morfologia, el paisatge i l'ambient del terme.
- 2) L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponents.

- 3) Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I D'APARCAMENT

Art. 140 - Definició

- 1) S'entén per "estacionament" l'àrea en espai obert fora de la calçada, especialment destinada a parada o terminal de vehicles automòbils.
- 2) Es designen amb el nom de "garatge i/o aparcament" els espais situats en el subsòl, sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles, tant per a ús privat com en règim d'explotació econòmica, per a la instal·lació dels quals és preceptiva la llicència o el permís ambiental, quedant exclosos d'aquesta obligació els garatges dels habitatges unifamiliars, fins a un màxim potencial de tres vehicles.
- 3) Les condicions de construcció s'apliquen als locals i instal·lacions per aparcament o garatges.

Art. 141 - Reserva d'espais públics per estacionament

- 1) Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, els Plans de Millora urbana i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Art. 142 - Condicions dels estacionaments al planejament derivat

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

- 1) No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.
- 2) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.
- 3) Els espais d'estacionament, exigits en aquestes Normes Urbanístiques, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
- 4) Amb exclusió dels accessos; illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargària.
- 5) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà els 6,50 m.
- 6) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.
- 7) Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- 8) La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.

- 9) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

Art. 143 - 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 l'esmentat article.
- 3) En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que sol·licitin la construcció de més de 4 habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalen aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 4) Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 5) Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
- 6) Als efectes del següent article, la superfície mínima computable per plaça d'aparcament serà de 20 m².

Art. 144 - Previsió d'aparcaments en els edificis

- 1) Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
- 2) El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:
 - a) Edificis d'habitatges:
 - i) 1 lloc per habitatge unifamiliar, cada 120 m^{2st}. Mínim 2 places.
 - ii) 1,5 llocs per habitatge bifamiliar, cada 120 m^{2st}. Mínim 3 places.
 - iii) 1 lloc per cada habitatge amb una superfície inferior a 60 m^{2st} en edifici plurifamiliar.
 - iv) 1,5 llocs d'aparcament per cada habitatge amb una superfície entre 60 m^{2st} i 120 m^{2st} en edifici plurifamiliar.
 - v) 1,8 llocs d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda entre 120 m² i 180 m² en edifici plurifamiliar.
 - vi) 2 llocs d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda de més de 180 m² construït en edifici plurifamiliar.

Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà per sobre per tal d'obtenir la corresponent reserva d'aparcament.
 - b) Edificis o locals, públics o privats per a oficines, bancs, etc.:

1 lloc per cada 50 m², mínim una plaça per establiment.
 - c) Locals comercials:
 - i) Locals comercials en edificis sense habitatges:

Si tenen més de 400 m², 1 lloc per cada 50 m² de superfície construïda.
 - ii) Locals comercials en edificis amb habitatges:

- 1 lloc per cada 50 m² construïts de local comercial amb un mínim d'1 lloc per cada local comercial.
- iii) Locals comercials destinats supermercats i hipermercats:
- (1) Entre 400 i 1299 m²: 8 places per cada 100 m² de superfície de venda.
 - (2) Entre 1300 i 2499 m²: 10 places per cada 100 m² de superfície de venda.
 - (3) Entre 2500 i 4999 m²: 12 places per cada 100 m² de superfície de venda.
 - (4) Entre 5000 i 9999 m²: 14 places per cada 100 m² de superfície de venda.
 - (5) > 10000 m² : 18 places per cada 100 m² de superfície de venda.
- iv) Galeries comercials:
- 3 places per cada 100 m² de superfície de venda.
- v) Superfícies especialitzades:
- 5 places per cada 100 m² de superfície de venda.
- d) Indústries i magatzems:
- 1 lloc per cada 100 m² de superfície construïda.
- e) Activitats recreatives:
- 1 lloc per cada 10 localitats.
- f) Hotels:
- 1 lloc per cada habitació, més 1 lloc per cada 200 m² de superfície construïda.
- g) Clíriques i sanatoris:
- 1 lloc per cada 10 llits.
- h) Biblioteques:
- 1 lloc per cada 200 m².
- 3) Les promocions d'habitatges en filera disposaran d'un únic accés o gual comú a tots ells per a promocions de més de 4 i fins a 6 habitatges; i fins a 2 accessos o guals, també comuns, per a promocions de 7 o més habitatges, en aquest cas situats el més distants entre ells, de forma que es redueixi al màxim el seu impacte sobre el vial.
- 4) Allò que s'ha disposat sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. També s'apliquen aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús. No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a deu, s'admet que les places d'aparcament es localitzin en un altre edifici que no estigui allunyat més de 100 m de l'edifici objecte llicència; en qualsevol cas s'ha de demostrar la vinculació d'aquests aparcaments a aquells usos que motiven la llicència.
- 5) A més de la reserva obligatòria de places d'aparcament, en els edificis que es destinin totalment o parcial a usos de venda al detall, grans magatzems de venda comercial, indústries i altres magatzems en general, s'ha de preveure dins de la finca i amb accés directe des de la via pública un espai de càrrega i descàrrega, de tres metres d'amplada i fondària mínima de deu metres, per cada 1500 m² o fracció destinats a les activitats esmentades, amb un mínim de dues places a partir dels 1500 m². En els edificis amb aquestes funcions de 500 a 1000 m² de superfície és suficient reservar una plaça de tres per vuit metres. Aquests espais només poden ser utilitzats per a la funció prevista. Resten exempts per tant de l'obligació de disposar d'aquest espai de càrrega i descàrrega els edificis o establiments descrits de superfície inferior a 500 m².
- 6) No es consideren adequats per a l'emplaçament de les activitats esmentades els locals que no puguin complir amb la condició d'aquest apartat, ni tampoc aquells altres en què les

condicions del carrer d'accés existent o previst pel planejament no permetin la maniobra del vehicle per al transport de mercaderies per a facilitar l'entrada.

- 7) Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:
- a) Obres de reforma, ampliació o addició de fins a dues plantes pis.
 - b) Obres que tinguin només un accés per un carrer de vianants.
 - c) Edificis protegits pel seu valor arquitectònic

Art. 145 - Condicions de les places d'aparcament i garatge

- 1) Cada plaça de garatge o aparcament ha de disposar d'un espai configurat per un mínim de 2,40 per 5,00 m. S'admet un 25 % de places de 2,20 per 4,50 m. que s'han de grafiar en el projecte d'edificació.
- 2) Als garatges i aparcaments d'ús públic per a vehicles lleugers, cal reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i tan a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys un 2% de les seves places, i sempre com a mínim una plaça, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. Aquestes places han de tenir unes dimensions mínimes de 3,30 per 5,50 m.
- 3) En el cas de l'existència de pilars, l'amplada de les places es pot prendre entre eixos de pilars, però en tots cas ha de quedar una amplada lliure mínima de 2,20 m.
- 4) En les places amb un dels laterals tancat, l'amplada mínima lliure de la plaça ha de ser de 2,40 m.
- 5) L'amplada lliure mínima dels passadissos de maniobra és de 4,5 m.

Art. 146 - Característiques de la construcció

Els locals i establiments per a l'ús de garatge i aparcament:

- 1) Han de construir-se amb materials incombustibles resistents al foc i únicament es permet l'ús de ferro per a les estructures si es troba protegit per una capa de formigó o un altre aïllant d'equivalent eficàcia de 3 cm., com a mínim, de gruix.
- 2) El paviment ha de ser impermeable, antilliscant i continuat.
- 3) No poden tenir comunicació amb altres locals dedicats a activitats diferents, llevat dels destinats a tallers per a la reparació de vehicles.
- 4) No poden tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escals.
- 5) Quan comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, han de fer-ho mitjançant vestíbuls d'independència, sense obertures comunes llevat de la porta d'accés, la qual ha de ser resistent al foc un mínim de 60 min., i estar proveïda d'un dispositiu per a tancament automàtic.
- 6) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal·lació s'ajustarà al que disposa el R.E.B.T. El nivell mínim d'il·luminació serà de 15 lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici, i de 50 lux a l'entrada.

Art. 147 - Alçada lliure mínima

La superfície de pas de vehicles i la considerada d'aparcament ha de tenir una alçada lliure mínima en tots els seus punts de 2,25 m, la qual no pot reduir-se pel pas d'instal·lacions. A l'exterior s'ha d'indicar l'alçada màxima dels vehicles que hi puguin accedir.

Art. 148 - Accessos

- 1) Els accessos al local i a cadascuna de les plantes han de tenir l'amplada suficient per a permetre l'entrada de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas i en tot el seu recorregut, tenir una amplada lliure inferior a 3,00 m.

- 2) Els locals la superfície dels quals excedeixi de 500 m² cal que tinguin, com a mínim, 2 accessos, els quals han d'estar, en tal cas, balisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Tanmateix, si la superfície és inferior a 2.000 m², poden tenir un sol accés de 5 m. d'amplada mínima.
- 3) L'amplada del accessos s'ha de mantenir en tot el seu recorregut.
- 4) En el cas que es tracti d'un edifici protegit, la construcció d'accessos s'ha d'executar respectant la correcta conservació de l'edificació, i es poden ajustar les amplades exigides, si ho requereix així la rehabilitació.
- 5) En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera de nova planta es prohibeix amb caràcter general, tret de casos justificats en funció de les característiques de la zona i de la vialitat, l'existència de més d'un accés rodat des del carrer a l'aparcament en els solars per cada 15 m de façana o fracció. En els supòsits de segregació prèvia i construcció posterior individual de cada solar, el projecte de parcel·lació ha de contemplar la solució per a l'accés mancomanat als aparcaments, respectant el que disposa aquest article.

Les previsions d'aquest apartat s'apliquen només en els àmbits d'actuació (sector subjecte a planejament parcial, pla especial o de millora o polígon d'actuació urbanística en sòl urbà) que es desenvolupin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 149 - Rampes

- 1) Les rampes han de tenir la consideració d'accessos i la seva amplada és la que els correspongui en funció de la superfície d'aparcament a què serveixin. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, cal que es disposi d'un sistema de senyalització o de bloqueig.
- 2) Les rampes han de tenir un pendent màxim del 20%, llevat dels quatre primers metres en profunditat immediats als accessos del local, on ha de ser, com a màxim, del 4% quan hagi de ser emprada com a sortida al carrer. El radi interior mínim de gir de la rampa és de 3,50 m, i el pendent màxim en corba es pren a un metre d'aquest radi interior.
- 3) Els passadissos pels quals els vehicles hagin de circular en els dos sentits, si el seu recorregut és superior a 30 m, han de tenir, durant tot el seu recorregut, una amplada suficient per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides sobrepassin els 500 m².
- 4) En tots els aparcaments d'ús públic, i també en els privats amb superfície superior a 2.000 m², les rampes han de disposar d'una vorera annexa que tingui un ample mínim de 0,60 m i una alçada de 0,15 m respecte al nivell de la calçada.
- 5) Només en els aparcaments que no disposin de més de 12 places poden admetre's sistemes mecànics substitutius de les rampes. Si l'aparcament disposa de més de sis places (i fins a dotze com a màxim), cal habilitar una zona d'espera d'amplada i llargària suficient per evitar molèsties i restriccions en el trànsit rodat.
- 6) S'admet la utilització de plataformes d'aparcament com a sistema d'optimització de les places, quan l'aparcament de nova construcció prevegi aquest sistema, tant en el càlcul de sobrecàrregues com en les condicions d'accessos i de seguretat. En els ja existents, només s'admeten en la planta inferior, recolzats directament a sobre de la solera (llevat que es justifiqui facultativament l'estabilitat de l'estructura), sempre que el projecte d'instal·lació contempli, amb independència de que aquesta sigui només parcial, la incidència resultant d'executar-lo sobre totes les places que puguin ser dotades d'aquests mecanismes i, amb aquesta situació, s'acompleixin la resta de les condicions establertes per a la totalitat de l'aparcament.

Art. 150 - Ventilació

- 1) El sistema de ventilació ha de ser projectat i s'ha d'executar amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació mitjançant les obertures permanents ha de ser, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, la superfície oberta ha de ser com a mínim d'un 8%.
- 2) Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi mitjançant patis cal assegurar una renovació mínima d'aire de 15m³/hora per metre quadrat de superfície.
- 3) Les obertures i/o elements pel desfumatge s'han de disposar d'acord amb la norma tècnica NBE-CPI-96.
- 4) La ventilació forçada es calcula per a una velocitat màxima de 8 m/s.
- 5) En el cas d'utilitzar-se sistemes mixtes de ventilació forçada/natural, les obertures permanents de la ventilació natural es calculen per a una velocitat de l'aire no superior a 0,5 m/s.

Art. 151 - Resistència

- 1) El sostre dels garatges la planta superior dels quals estigui ocupada per habitatges o locals freqüentats pel públic ha de tenir una resistència mínima de 500 kg/m² de sobrecàrrega, i ha d'estar protegit per una gruix. Quan no es compleixin aquests requisits cal que hi hagi una cambra d'aire, en comunicació amb l'exterior, situada entre el sostre del local i el cel ras, que s'ha de construir de material incombustible i aïllant tèrmic, suportat per materials d'identiques característiques.
- 2) Com a mínim el sòl o forjat ha de tenir la mateixa resistència.

Art. 152 - Protecció d'obertures

- 1) Han d'estar protegides amb reixa o amb tela metàl·lica les obertures i finestres que donin a les façanes anteriors o posteriors.
- 2) Quan el local formi part d'un edifici d'habitatges o d'oficines i es prolongui més enllà de la façana posterior, sempre que hi recaiguin obertures alienes, a menys de cinc metres d'alçada, cal que s'hi construeixi un sostre continuat i resistent al foc, que sobresurti com a mínim 3 m de la façana posterior de l'edifici.

Art. 153 - Sortida d'emergència

A partir de 100 m² d'aparcament, computats amb independència de l'accés o accessos de vehicles, cal que existeixi una sortida d'emergència a l'exterior del local, independent i aïllada de l'escala general de l'edifici. Quan el local disposi de dos accessos independents distanciat per més de 10 m pot prescindir-se de la sortida d'emergència.

Art. 154 - Instal·lacions

S'han de disposar d'acord amb el que determina la norma NBE-CPI-96, o la que la substitueixi en el futur.

Art. 155 - Prohibicions

- 1) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i de materials combustibles.
- 2) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament, i a aquests efectes s'han de fixar els avisos adients en llocs ben visibles i amb caràcters perfectament llegibles.
- 3) Es prohibeix el tancament de places d'aparcament, excepte quan pertanyin a habitatges unifamiliars; en aquests cas la capacitat de l'aparcament ha de ser per a un màxim de dos vehicles, ha de disposar d'accés directe a l'habitatge, el tancament frontal ha de ser amb porta

calada en més del 50% i les condicions de ventilació de l'aparcament no han de quedar afectades pel tancament.

- 4) Es prohibeix la construcció de trasters dins l'aparcament.
- 5) Una zona destinada a trasters pot ser accessible des de l'aparcament, a través de vestíbul d'independència, i sempre que disposi d'un altre accés independent del propi aparcament.
- 6) Només es permet la construcció en les places d'aparcament d'armaris trasters amb una fondària màxima d' 1,20 m, tot el front calat i dimensions mínimes de la plaça resultant de 2,40 per 5,00 m.
- 7) Està prohibida la ubicació de dipòsits d'aigua potable soterrats a l'aparcament, excepte quan es trobin en recintes tancats i la tapa d'accés estigui aixecada un mínim de 0,80 m respecte al nivell del terra de l'aparcament.

Art. 156 - Aplicació de normes tecnològiques

En qualsevol cas, a més a més de les Normes Urbanístiques, seran aplicables les normatives sectorials que es trobin vigents.

Art. 157 - Supòsit especial de denegació

L'Ajuntament pot denegar motivadament la instal·lació de garatges o aparcaments en finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars ho facin aconsellable, llevat que s'adoptin les mesures correctores escaients mitjançant les condicions que cada cas requereixi.

Art. 158 - Llicència

- 1) Estan subjectes a prèvia llicència o permís de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació de garatges i aparcaments. En la sol·licitud corresponent s'ha de fer constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents, la naturalesa dels materials amb els que s'hagi de construir el local, el nombre, pendent i dimensions de les rampes i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per a evitar incendis i altres perills.
- 2) La regulació de l'ús industrial establerta en aquestes Normes s'aplica als garatges o aparcaments, pel que fa al seu emplaçament.

Art. 159 - Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

- 1) De mida.
Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici protegit, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
- 2) Tècniques.
Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- 3) Altres causes.
Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.
- 4) En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident

densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEI

Art. 160 - Tipologia d'estacions de servei

S'estableixen les següents tipologies d'estacions de servei:

- 1) Estacions de servei en edificacions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta superior a 1.500 m².
- 2) Estacions de servei en edificacions d'ús exclusiu i configuració exempta, de superfície d'ocupació en planta igual o inferior a 1.500 m².
- 3) Sortidors de benzina en edificacions d'ús no exclusiu i configuració volumètricament integrada amb la morfologia de la zona on s'emplacin, de superfície igual o inferior a 500 m².

Art. 161 - Viabilitat de les noves implantacions

L'autorització de les noves implantacions de benzineres, de qualsevol de les tipologies definides, a més a més del compliment de la regulació urbanística continguda en aquesta secció, estarà condicionada a la viabilitat de la seva localització en relació al funcionament de la xarxa de viària. En aquest sentit, serà en tots els casos preceptiva l'aprovació d'un estudi de mobilitat per a cada nova implantació, previ a la obtenció de la corresponent llicència.

Art. 162 - Viabilitat de les noves implantacions

Per a l'autorització d'edificacions destinades a benzinera de les tipologies a) i b) en zones consolidades per l'edificació, serà preceptiva la formulació d'un Pla de Millora Urbana que resolgui adequadament la integració de l'edificació plantejada en relació al seu entorn urbà, contemplant especialment la relació amb les edificacions immediates i definint les actuacions necessàries sobre aquestes per tal d'assolir una formalització arquitectònica adequada respecte a l'espai urbà on s'emplaci; així com les garanties jurídiques de llur costejament i realització. Així mateix, el Pla haurà de resoldre també la adequada integració de la benzinera dins del sistema general de mobilitat dels vials del seu voltant, i haurà de resoldre els seus accessos i la seva senyalització atenent a aquests factors. El Pla contindrà un estudi complert de mobilitat, que haurà de ser informat favorablement per part dels serveis tècnics responsables d'ordenació de tràfic i mobilitat de l'Ajuntament.

SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 163 - Classificació de les activitats segons els efectes que se'n deriven

Atenent als efectes que se'n deriven, aquestes Normes Urbanístiques fan la classificació de les activitats industrials següent:

- 1) Molestes:
 - a) Sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al del veí més afectat.
 - b) Fums, gasos, bafs i olors.
 - c) Pols.
 - d) Aigües residuals.
 - e) Residus industrials.
 - f) Transports, càrrega i descàrrega.
 - g) Instal·lacions visibles.
 - h) Calor.

- i) Vibracions.
- 2) Nocives i/o insalubres:
 - a) Gasos i elements contaminants.
 - b) Aigües residuals.
 - c) Matèries i manipulació.
 - d) Radiacions.
 - e) Abocaments i deixalles.
- 3) Perilloses:
 - a) Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
 - b) Processos de producció i recipients a pressió perillosa.
 - c) Materials explosius.
 - d) Vessament i abocament de substàncies químiques agressives.

Art. 164 - Nivells sonors

- 1) Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA (decibels escala de ponderació A).
 - a) Nivell sonor exterior:

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar a una distància no inferior a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat a la via pública o en espais públics el micròfon s'ha de col·locar a 3 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.
 - b) Nivell sonor interior:
 - i) És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat a l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura s'ha de col·locar en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament té lloc amb les finestres i els balcons tancats.
 - ii) El nivell sonor interior només s'utilitza com a indicador del grau de molèstia per al soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.
- 2) Les normes previstes en els apartats anteriors d'aquest article podran ser concretades i/o matisades mitjançant les Ordenances municipals corresponents (protecció del medi ambient, establiments de pública concurrència, etc.).

Art. 165 - Regulació de les activitats

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits ex-novo pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es regula en la normativa de zones o sectors de sòl urbanitzable i tipus d'ordenació del sòl urbà, i d'acord amb els límits que imposi la normativa sectorial que sigui aplicable.

Art. 166 - Regulació de l'ús de magatzems

- 1) Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.
- 2) L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

Art. 167 - Instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació

- 1) Pel que fa a l'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, s'estarà a allò que estableix el Decret 148/2001 de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i a l'Ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions de radiocomunicació.
- 2) Mitjançant els instruments jurídics previstos a l'apartat anterior es regula la intervenció administrativa d'instal·lacions de radiocomunicació pel que fa als aspectes d'implantació en el territori des del punt de vista d'impacte visual i sobre el medi ambient i la població.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DELS USOS TERCIARIS

Art. 168 - Definició

Aquests usos incorporen els definits per aquestes Normes Urbanístiques com a hotelers, comercials i oficines.

Art. 169 - Condicions de l'ús hotel·ler

- 1) Els locals destinats a hotel han d'observar les condicions següents:
 - a) Les condicions d'habitabilitat dels edificis destinats a aquest ús es regulen per les disposicions vigents en la matèria.
 - b) El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes Urbanístiques. En tot allò que correspongui, són d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes per als habitatges.
 - c) Per als hotels, la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar l'índex d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 20 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.
- 2) El nombre de places d'aparcament és, excepte si la ordenança de la zona indica el contrari, el següent:
 - a) Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
 - b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
 - c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.
 - d) Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hotel·ler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30 m² construïts.
 - e) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.

Art. 170 - Condicions de l'ús comercial

- 1) Dins d'aquest article es regula l'ús comercial al detall, a partir d'una superfície de venda al públic de 500 m². Aquesta superfície comercial correspon a la suma de tots els locals comercials d'una mateixa parcel·la.
- 2) Les condicions que ha de complir aquest ús són:

- a) Els elements d'ús comú en els locals comercials es regeixen pels mínims que disposen aquestes normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes Urbanístiques.
 - b) Han de disposar d'accés des de l'exterior independent d'altres activitats quan aquestes corresponguin a hotels o habitatges.
 - c) L'alçada mínima en qualsevol punt d'accés públic ha de ser de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment pel personal o pel públic.
 - d) Les escales han de tenir una amplada mínima de 1,20 m, i els esglaons són d'un mínim de 0,27m d'amplada i d'alçada màxima de 0,19 m.
 - e) Han de disposar per al personal dels serveis que siguin fixats per la regulació laboral, amb un mínim de 2 m² de vestidor i servei sanitari per persona i separació per gènere.
 - f) A partir dels 600 m², han de disposar per al públic de serveis sanitaris, amb accessos separats per gènere i amb doble porta des dels espais comuns, amb un nombre proporcional a l'increment cada 500 m².
 - g) Si es disposen pel sistema de galeries, aquestes han de tenir il·luminació i ventilació independent dels locals als quals donin accés. Els serveis corresponen als mateixos criteris dels apartats anteriors, sumant tots els locals i galeries.
 - h) A les galeries, l'amplada mínima és d'un 7% de la seva llargada, amb un mínim de 4,00 m.
 - i) S'admet l'ús comercial en la primera planta soterrani, sempre que es compleixin les garanties d'evacuació i ventilació que siguin exigibles per raons de seguretat en matèria d'incendis.
- 3) Els grans establiments comercials estan subjectes a les determinacions de la Llei 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i a les limitacions establertes pel Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

Art. 171 - Condicions de l'ús d'oficines

- 1) Dins d'aquest article es regula l'ús d'oficina, quan es disposa en local independentment de qualsevol ús residencial (hoteler o habitatge).
- 2) Les condicions d'habitabilitat que ha de complir aquest ús són:
 - a) Els elements d'ús comú en els locals d'oficines es regeixen pels mínims que disposen aquestes Normes per a l'ús d'habitatge. El tractament d'elements de seguretat, accessibilitat, instal·lacions, aïllament tèrmic i acústic, ventilació i dimensions mínimes, han de seguir les disposicions genèriques d'aquestes Normes Urbanístiques.
 - b) La superfície mínima per local és de 10 m², amb la condició que la dependència mínima utilitzada permanentment per personal ha de comptar amb 6 m².
 - c) En edificis d'ús mixt amb habitatge, les condicions d'aquest article se supediten a les previstes per a l'habitatge, tret que les d'aquest precepte siguin més restrictives o exigents.
 - d) L'alçada mínima dels locals és de 2,50 m, i es pot reduir a 2,20 m en magatzems, serveis sanitaris i dependències que no siguin utilitzades permanentment per personal o pel públic.
- 3) Només s'admet l'ús d'oficines en locals que constitueixin unitat amb el de la planta baixa i disposin de les exigibles condicions de seguretat i d'habitabilitat.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÚS DE CÀMPING I CARAVÀNING

Art. 172 - Regulació

- 1) Aquest ús només es podrà admetre en el sòl no urbanitzable que no sigui d'especial protecció. A més de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències concurrents, i en especial les establertes als Decrets 55/1982, 167/1985 i 196/1995, es requereix la tramitació d'un pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes dels articles 47 i 67 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya.
- 2) El nombre de llocs d'acampada màxim serà d'un cada 200 m² de superfície total del càmping. El nombre de llocs destinats a elements fixos no superarà el 10% del total del càmping i ocuparan un màxim del 30% de la superfície destinada a les parcel·les.
- 3) Caldrà preveure la formació d'un espai lliure arbrat, que ocupi una posició central, amb caràcter unitari, d'una superfície equivalent a 40 m² per a cada plaça d'acampada i que no resulti inferior al 15% de la superfície ordenada. Aquest espai es destinarà al lleure, esbarjo, zones esportives i de jocs vinculades al càmping.
- 4) Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una reserva de terrenys amb capacitat equivalent al 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
- 5) Caldrà preveure la formació de barreres vegetals, formades per la vegetació característica del lloc, en el perímetre del càmping i amb més densitat, en els llocs de vistes dominants des de l'exterior i al voltant de les construccions fixes dels serveis del càmping. El pla especial reflectirà amb exactitud aquestes plantacions.
- 6) El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsit i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE

Art. 173 - Ordenança

Com a desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es pot aprovar una Ordenança per a completar la regulació de l'ús d'habitatge. L'esmentada Ordenança pot alterar les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per augmentar les exigències quant a dimensions i condicions de l'habitatge i de les seves dependències.

Art. 174 - Definicions

- 1) S'entén per superfície útil les diverses dependències de perímetre definit per la cara interna dels murs que circumscriuen l'espai.
- 2) La referència genèrica a estances comprèn qualsevol dependència de l'habitatge, llevat dels passadissos, distribuïdors, locals o armaris d'emmagatzematge i dels banys.
- 3) Totes les estances han de tenir llum i ventilació directes.
- 4) Els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat exigides per la legislació vigent.
- 5) Tret que la normativa que regula una zona indiqui una altra cosa s'estableix una densitat màxima d'un habitatge cada 100 m² construïts.
- 6) Les places d'aparcament privat poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades en un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.

Art. 175 - Condicions d'habitabilitat dels habitatges

- 1) Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació han de complir el Decret sobre Requisits Mínims d'Habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat (D 250/2003, de 21 d'octubre).
- 2) Aquestes condicions són d'obligat compliment, tret que existeixi una normativa de rang superior més restrictiva. Són també de compliment obligatori en l'ús d'habitatge les normes generals sobre promoció de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 176 - Funció i contingut social del dret de propietat

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

Art. 177 - Exercici del dret de propietat

- 1) En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 LU.
- 2) És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
- 3) En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU, ni d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.
- 4) L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la LU.
- 5) El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.
- 6) En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

Art. 178 - Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (article 2 LSV, Títol Segon de la LU i article 19 RPU), es defineix a través de:

- 1) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- 2) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- 3) La qualificació del sòl segons la seva divisió en zones, sistemes, sectors, polígons o àrees.

Art. 179 - Classificació del sòl

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal d'Avinyonet del Penedès, als efectes del seu règim jurídic, d'acord amb l'article 24 i ss de la LU i l'article 7 i ss de la LRSV en:

- a) Sòl urbà (SU).
 - b) Sòl urbanitzable (SUZ).
 - c) Sòl no urbanitzable (SNU).
- 2) En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 LU, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.
 - 3) Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una diferenciació entre el sòl urbanitzable delimitat (SUD) i el sòl urbanitzable no delimitat (SUnD).
 - 4) El sòl urbanitzable prèviament delimitat es transforma en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i sempre és necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris.
 - 5) Dintre del sòl urbanitzable delimitat, s'estableix una categoria particular per aquells sòls que tot i essent urbanitzables ja disposen del document derivat corresponent aprovat definitivament que per tant s'entén que es tracta de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.
 - 6) Amb caràcter general, el sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. S'admeten excepcionalment transformacions de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable mitjançant la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, transformacions justificades en la necessitat de precisió de límits o bé quan es tracti de transformacions quantitativament i qualitativament poc rellevants que siguin d'interès general i que no impliquin un increment d'aprofitament urbanístic privat segons la definició L.U.. Mitjançant la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal el sòl no urbanitzable pot esdevenir urbà quan les circumstàncies objectives ho justifiquin, atès el caràcter reglat del sòl urbà.
 - 7) La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafien en el corresponents plànols d'ordenació del Règim del Sòl.
 - 8) La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en aquest mateix Títol.

Art. 180 - Qualificació del sòl

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "sistemes indicatius", quina flexibilitat ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
- 2) La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes indicatius inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest mateix Títol.

CAPÍTOL II. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Art. 181 - Determinació dels sistemes

- 1) Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els plànols d'ordenació.

- 2) Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
- 3) L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.
- 4) La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa la LSV.

Art. 182 - Determinació de les zones

- 1) Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.
- 2) Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica, en el sòl urbà i en l'urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
- 3) Les classes de sòl que integren l'estructura general i orgànica del territori en el sòl no urbanitzable es determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs. El sòl no urbanitzable es classifica així per raons d'incompatibilitat amb la seva transformació o bé per la seva inadequació per al desenvolupament urbà, de manera que és necessari preservar-lo per consideracions d'utilització racional del territori, de qualitat de vida i de desenvolupament urbanístic sostenible.
- 4) Totes les classes de sòl (sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable) es complementen mitjançant la divisió en les zones i subzones que s'estableixen.

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SOBRE LA QUALIFICACIÓ

Art. 183 - Determinacions en el Sòl Urbà

- 1) En el sòl urbà aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica els sòls en zones i sistemes.
- 2) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art. 58, apartats 2 al 6 LU) en els plànols d'ordenació.

Art. 184 - Determinacions en el Sòl Urbanitzable

- 1) En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els sectors de desenvolupament en plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) en els plànols d'ordenació, i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i compatibles i dels seus nivells de densitat màxima, així com els índexs d'edificabilitat bruta.
- 2) En aquest tipus de sòl, la regulació detallada del sòl per a xarxa viària, estacionaments, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'ordenació contempla sòl urbanitzable en la categoria de no delimitat, establint les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en

funció dels diferents usos, les connexions amb infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria o gratuïta. La transformació d'aquest sòl requereix l'expressa conformitat de l'Ajuntament, i la tramitació del corresponent pla parcial de delimitació.

Art. 185 - Determinacions en el Sòl No Urbanitzable

- 1) En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica els terrenys en zones i sistemes.
- 2) El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (articles 47 a 51 LU i 20 LSV).

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 186 - Definició i regulació general

- 1) Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
- 2) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
- 3) L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:
 - a) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema.
 - b) En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
 - c) Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
 - d) No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

Art. 187 - Tipus de sistemes

- 1) Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.
- 2) Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei és cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.

- 3) La distinció entre sistemes urbanístics generals i locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta en cap cas el seu règim jurídic, el qual és el mateix per ambdós tipus.
- 4) En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu.

Art. 188 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita gràficament els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general del territori, incloent-hi els elements territorials situats en el terme municipal, així com els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

Art. 189 - Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

- 1) Sistema de comunicacions i mobilitat:
 - a) Sistema viari (C).
 - b) Sistema ferroviari (F).
 - c) Sistema aeroportuari (AP).
- 2) Sistema d'espais lliures:
 - a) Zones verdes (V).
 - b) Sistema Hidrològic (H).
- 3) Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics :
- 4) Sistema d'equipaments comunitaris (E).
- 5) Sistema de Serveis Tècnics (ST).

Art. 190 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

- 1) El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
- 2) Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan ho determini aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament diferit que el desenvolupi.
 - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) La titularitat pública dels sistemes generals i locals, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació, s'aconsegueix mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta. L'adquisició dels sistemes no inclosos en un àmbit d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant una actuació aïllada per expropiació. En el cas que es vulgui avançar l'obtenció d'un sistema inclòs en un àmbit d'actuació, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.
- 4) La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 191 - Gestió dels sistemes

- 1) El sòl destinat a sistemes queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic, només són operatius després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot per l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en que sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
- 2) La titularitat i afectació pública, no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic respecte d'aquells sistemes generals en que aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del POUM.
- 3) Els sòls adscrits per aquest POUM al sistema general d'equipaments comunitaris, seran, preferentment de titularitat pública, però s'admet la titularitat privada sempre i quan s'acompleixin les següents condicions:
 - a) Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre, o bé que els bens necessaris restin afectats, com a patrimoni separat, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió de la qual no tinguin ànim de lucre les citades entitats.
 - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les quals es reconegui la seva utilitat pública o d'interès social.
 - c) Que sobre els terrenys en qüestió, no es prevegi, legalment, per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti, dins dels fins específics per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.

Art. 192 - Desenvolupament del P.O.U.M. pel que fa als sistemes generals

- 1) El desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
- 2) Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.
- 3) Es requerirà la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica com a equipaments comunitaris, i estan en alguna de les següents situacions:
 - a) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no els assigna cap ús concret.
 - b) Es canvia l'ús assignat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - c) Es tracta d'una peça de sòl que inclou diferents usos i equipaments.
 - d) Les condicions volumètriques del nou equipament són singulars respecte el teixit edificatori de l'entorn.

Art. 193 - Execució dels sistemes

- 1) Per l'execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes Urbanístiques i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 2) Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions

obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o per expropiació forçosa.

- 3) El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
- 4) Les reserves de sòl per a sistemes locals, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.
- 5) Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o bé el Programa d'Actuació Municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les següents determinacions:
 - a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
 - b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.
- 6) En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 7) En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 m per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 8) Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Art. 194 - Obtenció dels sistemes

Els sistemes generals i locals s'obtenen, segons el règim urbanístic del sòl en què es situïn, d'acord amb els instruments previstos per la legislació urbanística vigent.

Art. 195 - Valoració dels sistemes

- 1) Els sistemes es valoren segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent (article 23 i ss LSV).
- 2) El valor que correspon als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial o a àmbits d'actuació en sòl urbà es determina d'acord amb la legislació vigent, tenint en compte l'aprofitament urbanístic de cada àmbit o sector.

Art. 196 - Proporcionalitat dels sistemes

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

- 2) Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a sistemes , o del caràcter gratuït de la seva cessió, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació, quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.
- 3) En el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

Art. 197 - Cessions gratuïtes

- 1) En sòl urbà no consolidat inclòs en àmbits d'actuació, s'han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics , les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de cedir els percentatges sobre l'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 LU.
- 2) Sense perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació.
- 3) Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i a dotacions (i a ampliacions) que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.
- 4) En el sòl urbanitzable, els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local, als altres sistemes locals i als sistemes urbanístics generals que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal adscriu als àmbits corresponents, i el sòl edificable corresponent al 10% (en termes de sostre) de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 198 - Protecció dels sistemes

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
- 2) Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal contempla els següents:
 - a) Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l'Estat (arts. 21 a 28) i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - b) Protecció del sistema ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987, de 30 de juliol, d'Ordenació dels Transports Terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - c) Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria, a més

- d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- d) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.
 - e) Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), s'estableix una franja de protecció de 2,00 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- 3) En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
 - 4) Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
 - 5) No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

Art. 199 - Definició

- 1) El sistema viari de comunicacions comprèn les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, i està format pel sistema de vies, carreteres, camins i anàlegs.
- 2) L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de comunicacions.
- 3) El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.
- 4) En tot cas, l'amplada de les vies urbanes ha de ser suficient per a la funció que en cada cas han de complir.

Art. 200 - Tipus de vies

- 1) Els sòls destinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen de la forma següent:
 - a) Sistema general viari:
 - i) La xarxa bàsica territorial (xarxa arterial):
 - (1) És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar els diferents nuclis de població del municipi d'Avinyonet del Penedès amb la resta del territori.
 - (2) La conformen el conjunt de vies, autopistes o carreteres que discorren pel terme municipal amb la funció esmentada.
 - b) Sistema local viari.
 - i) La xarxa bàsica urbana:
 - (1) És aquella formada per les vies principals que tenen com a funció essencial la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes.
 - (2) La conformen les carreteres que transcorren dins del sòl urbà i urbanitzable (travessies) i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.
 - ii) La xarxa complementària urbana.

- (1) És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de complementar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.
- iii) La xarxa de camins rurals.
 - (1) És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb els diferents nuclis urbans.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'ordenació reflecteix el traçat actual de l'autopista i de les carreteres. També preveu el traçat de la xarxa bàsica urbana en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En sòl urbanitzable l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial, que ha de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols corresponents d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els plans especials urbanístics i dels de millora urbana poden alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà.

Art. 201 - Titularitat

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projectació, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

Art. 202 - Règim general

- 1) En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'ha d'observar allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, autonòmiques, provincials o municipals (Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993, de 20 de setembre, de carreteres de Catalunya; Decret 236/1996, de 5 de juliol, d'adaptació del Pla de carreteres a la Llei 7/93 i la resta de legislació especial sobre la matèria).
- 2) Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial que discorri per sòl no urbanitzable, és preceptiva la redacció i l'aprovació d'un pla especial d'ordenació viària.
- 3) Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regeixen pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Art. 203 - Condicions d'ús

- 1) Ús dominant: viari.
- 2) Usos compatibles: instal·lacions de subministrament de carburants; instal·lacions al servei del manteniment de la via; instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social.
- 3) Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:
 - a) Tenir accés per un carrer d'amplada superior a 10 m.
 - b) Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de 4 cotxes com a mínim.
 - c) L'ús dels assortidors no es pot fer directament des de la calçada de cap vial.
 - d) No poden subministrar carburant a vehicles de més de 2 Tn.
 - e) Les condicions tècniques de les unitats de subministrament, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regeix específicament per les corresponents ordenances reguladores, així com també per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

- f) La titularitat pública dels sòls on s'emplacin les unitats de subministrament no impedeix que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
- g) També poden instal·lar-se unitats o estacions de subministrament de carburants i altres serveis de carretera en sòl no urbanitzable de titularitat privada, seguint el procediment previst a l'article 48 de la LU.

Art. 204 - Protecció del sistema viari

- 1) El conjunt de vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estan sotmeses, d'acord amb la legislació de carreteres, al següent règim limitatiu:
 - a) Zona de domini públic:
 - i) Correspon als terrenys ocupats per les carreteres i els seus elements funcionals i, també, una franja de terreny de 8 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o de 3 m (en la resta de carreteres), amidats horitzontalment i perpendicularment a l'eix, comptadors des de l'aresta exterior de l'esplanació, que serà la determinada per la intersecció del talús (en desmunt o en esplanació) o pels murs de contenció, amb el terreny natural.

Pel cas de ponts, viaductes, túnels o estructures similars, l'aresta exterior de l'esplanació serà la línia de projecció ortogonal del límit de les obres sobre el terreny i, en tot cas, serà de domini públic el terreny ocupat pels suports de les estructures viàries.
 - ii) En aquesta zona només podran realitzar-se obres o instal·lacions, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura, si ho requereix la prestació del servei i l'interès públic.
 - b) Zona de servitud:
 - i) Consistent en dues franges de terreny a ambdós costats de les carreteres, delimitada interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació situades a una distància de 25 m en autopistes, autovies i vies ràpides, i de 8 m en la resta de carreteres.
 - ii) En aquesta zona només podran realitzar-se les obres necessàries per la seguretat vial, sens perjudici d'aquelles compatibles i adequades a la prestació del servei i l'interès públic, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura.
 - iii) L'ocupació de la zona de servitud donarà dret a indemnització en concepte de danys i perjudicis irrogats a la propietat afectada.
 - c) Zona d'afectació:
 - i) Consisteix aquesta zona en dues franges de terreny disposades a ambdós costats de la carretera, limitada interiorment per la zona de servitud i, exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació situades a una distància de 100 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o de 50 m (per a la resta de carreteres).
 - ii) En la zona d'afectació només s'admeten els usos que siguin compatibles amb la seguretat viària i només es poden fer obres d'enjardinament o viàries, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura.
 - iii) A les construccions existents dins la zona d'afectació es podran autoritzar, prèvia autorització de l'òrgan gestor de la infraestructura, obres de reparació i millora si això no suposa un augment de volum i, en tot cas, tenint present que l'increment de valor de l'immoble no serà tingut en compte a l'hora de l'expedient expropiatori que pugui endegar-se. La denegació de l'autorització sol·licitada haurà de fonamentar-se en la previsió d'ampliació o variació de la carretera en un lapse de temps inferior als 10 anys.

- d) Línia d'edificació:
- i) Correspon la línia d'edificació a aquelles franges situades de forma paral·lela a les carreteres dins la qual es prohibeix fer qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, excepció feta de les considerades imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les edificacions existents.
 - ii) La línia d'edificació es situa a 50 m (en autopistes, autovies i vies ràpides) o 25 m (en la resta de carreteres) comptadora i amidada horitzontalment des de la l'aresta exterior de la calçada destinada a la circulació de vehicles més propera.
No obstant això, s'exceptuen del compliment de les condicions exposades:
 - (1) Les carreteres que discorreixin total o parcialment per zones urbanes on serà possible, previ informe favorable de l'òrgan gestor de la infraestructura, establir una distància d'edificació inferior.
 - (2) Les carreteres que, per raons geogràfiques o socio-econòmiques siguin singulars podran, també previ l'informe de l'òrgan gestor de la infraestructura, delimitar una línia d'edificació menor.
 - (3) Les variants de circumvalació construïdes amb l'objecte d'eliminar les travessies de les poblacions delimitaran, en tota la seva longitud, una línia d'edificació de 100 m.
- e) Altres limitacions:
- i) En totes les zones es prohibeix la realització de publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic, no donant lloc aquesta prohibició a cap dret indemnitzatori.
 - ii) En la zona de servitud i fins la línia d'edificació es podrà procedir a l'expropiació dels béns i drets existents, entenent-se implícita la declaració d'utilitat pública, en els casos d'existència d'un projecte de traçat que repari, amplii o conservi la carretera, si això fora el convenient.
 - iii) L'òrgan gestor de la infraestructura, amb l'objecte de millorar l'explotació del servei i la seguretat de les persones, podrà limitar els accessos a la via, així com reordenar-los podent, en aquests casos, procedir a l'expropiació dels terrenys necessaris.
Igualment, pel cas de sol·licitar-se la construcció de nous accessos, l'òrgan gestor de la infraestructura podrà convenir amb l'interessat una aportació econòmica, pel cas de considerar-se el nou accés d'interès públic o es manifesti la impossibilitat de la seva substitució o la conveniència de la seva existència.
 - iv) Les propietats confrontants no tindran accés a la carretera si no és mitjançant calçades de servei.
- 2) El conjunt de camins rurals previstos pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i que queden dins del sòl no urbanitzable tenen la protecció que s'estableix a la seva pròpia regulació.
 - 3) Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.
 - 4) Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, i les seves alineacions i rasants es fixen en els plans especials o en els projectes d'obres.
 - 5) Aquests documents poden variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit que els projectes definitius determinin la necessitat de menys sòl que el previst inicialment, el sòl restant conserva la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

Art. 205 - Ordenació de cruïlles

- 1) Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.

- 2) D'altra banda, en les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica o de les vies assenyalades en l'explicació dels plànols d'estructura viària, i en les cruïlles que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no defineixi, s'ha de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl urbanitzable i no urbanitzable.

Aquesta àrea queda definida per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 10 metres de radi.

- 3) En sòl urbà, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal especifica els xamfrans que s'han de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L'alineació del xamfrà ha de ser ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places. En el supòsit d'alineació en corba es pren la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà.

La mida del xamfrà ve definida en els plànols d'ordenació, en aquestes Normes Urbanístiques i, en el seu defecte, per un radi de 10 m que uneixi els punt de tangència.

Art. 206 - Precisió de les determinacions

- 1) Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2) Dins les indicacions generals establertes en l'apartat anterior, el pla parcial, especial o projecte d'urbanització, en el seu cas, assenyalen les alineacions i rasants i precisa l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació.
- 3) Respecte de les noves vies previstes a la xarxa territorial la definició de la via comporta automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i la línia d'edificació.
- 4) Dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable no poden disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i grafiada en els plànols d'ordenació, i la seva funció és la d'assenyalar la localització exacta d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.
- 5) En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes en l'apartat primer d'aquest article, els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana o el projecte de reparcel·lació o d'expropiació poden precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la superfície.
- 6) Les línies que delimiten la xarxa de camins rurals en els plànols són inicialment normatives, si bé poden modificar-se mitjançant un pla especial, sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i de comunicació definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 7) En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes Urbanístiques es preveu el règim i les mesures urbanístiques aplicables en relació amb la xarxa de camins rurals.

Art. 207 - Viaductes

Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte, tenen un tractament diferent respecte a la qualificació i domini del sòl que cal definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (R.D. 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres).

Art. 208 - Necessitat de llicència

- 1) Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats previstes per aquestes Normes Urbanístiques, en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

- 2) L'Administració municipal ha de requerir dels òrgans competents en matèria d'obres públiques o carreteres l'emissió de l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques supramunicipals determinen la denegació de la llicència municipal.

Art. 209 - Publicitat

- 1) La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat visibles des de la via pública està sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i, requereix l'atorgament de la prèvia llicència municipal.
- 2) En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 88 i següents del R.D. 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres i article 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya).
- 3) En el cas de la xarxa de camins rurals també queda prohibit realitzar publicitat.

Art. 210 - Estudis d'impacte ambiental

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, ha d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent (R. Decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig), i en els termes que s'hi estableixen.

Art. 211 - Àrees d'estacionament

Els espais per aparcaments d'ús públic a l'aire lliure han d'estar ordenats amb jardineria i arbrat, essent aquest dominant en tota la seva superfície.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

Art. 212 - Definició

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema (integrat legalment en el de comunicacions), en el que s'inclouen les vies i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

Art. 213 - Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari ha de ser de titularitat pública, i es sotmet al règim d'explotació que sigui previst en la legislació específica en la matèria.

Art. 214 - Règim

- 1) En l'edificació i els usos en el sòl confrontant amb les vies de ferrocarril s'han de respectar les limitacions que es preveuen en la legislació específica de ferrocarrils.
- 2) En funció de les finalitats de l'ordenació urbana, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu que els terrenys situats a cada costat del tren no són edificables, amb l'única excepció dels edificis i instal·lacions al servei directe de la xarxa ferroviària que per la seva naturalesa hagin de situar-se en llocs propers a les vies. Les distàncies de l'edificació respecte del sistema ferroviari en sòl urbà i en sòl urbanitzable figuren concretades en la documentació gràfica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 215 - Condicions especials per als Plans Parciais Urbanístics

- 1) Els plans parcials urbanístics dels sectors creuats o confrontants amb el ferrocarril han de regular l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes en l'article anterior les quals tindran, però, la consideració de mínimes.
- 2) Els espais de protecció del ferrocarril delimitats per la línia d'edificació respecte a la via poden ser adscrits als sistemes d'espais lliures, equipament o viari, sempre que no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes. En qualsevol cas, les edificacions auxiliars dels sistemes han de complir les limitacions generals.

Art. 216 - Protecció del sistema ferroviari

- 1) El conjunt de vies ferroviàries fora del sòl urbà estan sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial corresponent, al següent règim de protecció referent a zones de domini, de servitud, d'afectació i d'edificació, amidades des de la arista exterior de la explanació:
 - a) Zona de domini:
 - i) 8 m. No és permés cap tipus d'actuació.
 - b) Zona de servitud:
 - i) 25 m. No es permés cap tipus d'actuació, excepció feta de les destinades a la pròpia instal·lació.
 - c) Zona d'afectació:
 - i) 50 m. Només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat ferroviària.
 - d) Línia d'edificació:
 - i) És prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova dins de l'àmbit que delimita la línia d'edificació, a cada banda del traçat de la via.
 - ii) La línia d'edificació coincidirà amb el límit de la zona d'afectació, essent de 50 m.
- 2) En qualsevol cas caldrà, per efectuar qualsevol tipus d'actuació situada dins la franja d'afectació, comptar amb l'informe favorable de l'ens gestor de la infraestructura, que caldrà demanar i obtenir prèviament a la sol·licitud de llicència municipal, tot aportant-ho.

Art. 217 - Mesures de seguretat

- 1) Els plans parcials urbanístics han de preveure l'establiment de barreres o closos per aïllar les vies de ferrocarril o d'altres mecanismes de seguretat. El cost d'aquestes mesures s'integra en les despeses d'urbanització a càrrec de la propietat del sòl.
- 2) De forma total o parcial el cost derivat de l'establiment d'un pas a diferent nivell de la via de ferrocarril s'integra en les despeses d'urbanització, quan la urbanització dels sectors confrontants o propers hagi de generar un trànsit que contribueixi a fer més palesa la necessitat de realitzar aquesta obra.

Art. 218 - Necessitat de llicència

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 174 de la LU i a l'article 1 del Reglament de Disciplina urbanística que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA AEROPORTUARI

Art. 219 - Definició

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema (integrat legalment en el de comunicacions), en el que s'inclouen les pistes

d'aterratge i les instal·lacions directament lligades al funcionament i manteniment de la infraestructura, així com els corresponents espais de protecció.

Art. 220 - Titularitat

El sòl qualificat de sistema aeroportuari pot ser de titularitat pública i, tanmateix, de titularitat privada, sotmetent-se al règim d'explotació que sigui previst en la legislació específica en la matèria.

Art. 221 - Règim

En l'edificació en el sòl afectat pells volums de protecció de l'espai aeri s'hauran de respectar les limitacions que es preveuen en la legislació específica d'aviació civil.

D'acord amb el Decret 162/1994, de 14 de juny, pel qual es modifica el Decret 94/1986, de 20 de març, regulador dels camps d'aviació per a aeronaus d'estructura ultralleugera, l'establiment d'un camp d'aviació per a aeronaus d'estructura ultralleugera, públic o privat, requerirà l'autorització expressa de la Direcció General de Transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'atorgament de la qual estarà subjecte a la condició que la superfície corresponent reuneixi els requisits que s'estableixen en els articles del 4 a l'11, i a l'annex 1 del Decret.

Art. 222 - Condicions especials per als Plans Parciais Urbanístics

Els plans parcials urbanístics dels sectors propers o confrontants amb els aeròdroms han de regular l'ordenació del sòl i la volumetria resultat de la qualificació urbanística, en base a les limitacions previstes en l'article anterior les quals tindran, però, la consideració de mínimes.

Art. 223 - Mesures de seguretat

Els plans parcials urbanístics dels sectors propers o confrontants amb els aeròdroms han de justificar abastament que el traçat viari i la definició volumètrica de l'edificació prevista no interfereix en els volums de protecció aèria establerts per la legislació sobre aviació civil.

Art. 224 - Necessitat de llicència

Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats previstes a l'article 174 LU i a l'article 1 RDU que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits al sistema aeroportuari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques amb competències concurrents sobre la matèria.

SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC

Art. 225 - Definició i identificació

- 1) Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
- 2) Es defineix el sistema hidrològic com la franja de llera delimitada per la línia de cota d'inundació d'avinguda de període de retorn de 10 anys. L'amplada total del sistema comprendrà una franja de 10 m comptadors des de la part superior del talús que conforma la llera.
- 3) S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

Art. 226 - Titularitat i règim urbanístic

- 4) El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.
- 5) En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes Urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que

es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Art. 227 - Condicions d'ordenació, protecció i ús

- 1) L'únic ús admès és el propi de l'espai lliure per la canalització o gestió dels recursos hídrics.
- 2) Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent. A aquest efecte es delimita una zona de protecció de les rieres segons les alineacions que fixa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Els terrenys inclosos a la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de llurs condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- 4) De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
- 5) L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
- 6) Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
- 7) Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció, així com tampoc cap element del sistema viari, en qualsevol dels seus tipus.
- 8) La legislació aplicable serà la continguda al Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, de la Llei d'Aigües, i el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- 9) S'estableixen les següent zones de protecció:
 - a) Zona de servitud: Tindrà una amplada de 5 m (article 6 de la Llei d'Aigües) per a l'ús públic, comptadora des de l'aresta superior del talús natural dels marges de la llera de les rieres i torrents, la qual haurà de ser practicable en tot moment. La modificació d'aquesta zona serà competència de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Dins la zona de servitud no podran aixecar-se tanques de cap tipus ni col·locar cap estructura que no la respecti o la interrompi.
 - b) Zona de policia: Tindrà una amplada de 100 m (article 6b de la Llei d'Aigües) amb la finalitat de protegir el Domini Públic Hidràulic i el règim de corrents, a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin i, especialment:

Les alteracions substancials del relleu del terreny, les extraccions d'àrids, qualsevol tipus de construcció, bé siguin provisionals o definitives, qualsevol ús o activitat que pugui suposar un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del Domini Públic Hidràulic.

Per poder realitzar obres en la zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- 10) La construcció d'estructures de pas sobre del Domini Públic Hidràulic haurà de dimensionar-se amb una capacitat de desguàs (secció hidràulica) suficient per permetre el pas d'avingudes

amb període de retorn de 500 anys, considerant un resguard suficient que contempli l'augment de cota de la làmina d'aigua produït pel transport sòlid (arrossegament i suspensió) així com el pas de sòlids flotants, essent aquest funció del cabal de disseny i en cap cas inferior a 0,5 metres.

Aquestes estructures evitaran, en la mesura d'allò possible, el cobriment de la llera, si no està plenament justificat, atès que la premissa fonamental és la conservació de l'espai fluvial no desnaturalitzat, aplicant mesures de gestió i restauració de zones degradades i deixant les mesures estructurals com a darrera solució per a la reducció dels riscos en zones potencialment perilloses per les persones i els béns materials històricament assentats sobre aquelles. Si, malgrat tot, calgués procedir a executar aquestes obres caldrà:

- a) Que s'habiliti un accés senzill al seu interior, per a la seva neteja periòdica, quedant en tot cas garantida la seva funcionalitat hidràulica.
 - b) La seva secció interior no serà inferior a:
 - i) 2 m de diàmetre, en les seccions circulars.
 - ii) 4 m², en les seccions rectangulars.
- 11) Es defineix com a zona fluvial, la franja de la llera delimitada per la línia de cota d'inundació d'avinguda de període de retorn de 10 anys, quedant en aquesta zona expressament desaconsellat cap ús, excepte tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne el creixement equilibrat i mantenir una capacitat hidràulica mínima.

SECCIÓ SISENA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES

Art. 228 - Definició, contingut, identificació i tipus

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté l'ordenació de les infraestructures de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria. El sistema esmentat forma part legalment (article 34.5 i 5 LU) del sistema d'equipaments comunitaris o del de comunicacions, segons els casos.
- 2) El sistema d'infraestructures tècniques comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon. S'identifica en els plànols amb la clau ST.
- 3) Els sòls per a serveis tècnics, es classifiquen en:
 - a) Abastament d'aigües. Comprèn l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució.
 - b) Sanejament. Comprèn el sistema de sanejament. Comprèn la xarxa de clavegueres principals i les estacions depuradores.
 - c) Energia. Comprèn les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas, així com les xarxes de transport d'alta tensió.
 - d) Telecomunicacions. Correspon al sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicacions en general, per cable o persones.
 - e) Serveis ambientals. Instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic i a la reutilització i reciclatge de residus sòlids i líquids (planta de compostatge, de tractament i valorització de residus, deixalleria, etc).
 - f) Altres serveis. Equipaments de tipus divers, sempre de titularitat pública del sòl, bé que de possible gestió privada.

- 4) Totes les noves conduccions de serveis tècnics corresponents a línies de conducció, xarxes i col·lectors han de ser soterrades en sòl urbà, i s'han d'adequar i de soterrar en cas de nova instal·lació o de reurbanització dels espais urbans. En el sòl urbanitzable també han de ser soterrades, i s'han de preveure en els projectes d'urbanització dels sectors. 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.
- 5) En el cas que les dimensions i les característiques del nou desenvolupament aconsellin la incorporació de sistemes de recollida pneumàtica d'escombrires o residus, en la urbanització d'un sector o àmbit de nou desenvolupament en sòl urbà o urbanitzable aquests àmbits han d'incorporar com a càrregues les conduccions fins la cambra de recollida i compactat, corresponent a l'Administració actuant l'execució i el manteniment d'aquesta cambra.

Art. 229 - Titularitat i règim urbanístic

- 1) El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.
- 2) En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes Urbanístiques en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
- 3) Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
- 4) Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la vigent Llei d'Urbanisme. El Pla Especial que caldrà redactar, vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb aquestes Normes Urbanístiques.
- 5) Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes Urbanístiques es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 48 LU, 85 RU i el decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental.
- 6) Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions de extensió superior a 5.000 m², s'admet la construcció d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions. La resta de l'espai no ocupat per les instal·lacions rebrà un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.

Art. 230 - Condicions d'ús i protecció

- 1) Condicions d'ús de l'abastament d'aigües:
 - a) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades.
 - b) Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes dels Projectes d'Urbanització que adequaran les ciutades infraestructures.
 - c) La reserva de terrenys per a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament.

- d) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
 - e) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.
- 2) Condicions d'ús de la xarxa de sanejament:
- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
 - b) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.
- 3) Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'Energia:
- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
 - b) Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situïn.
 - c) Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.
 - d) Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:
 - i) L'espai de protecció de les línies aèries de més de 25 kV, tindrà l'amplada que determinin les disposicions reglamentàries d'aplicació en la matèria, no s'hi podran localitzar edificacions i comptarà amb les limitacions que estableixin aquelles disposicions. La sol·licitud de llicència per a la realització de les obres dins de l'esmentat espai de protecció haurà d'anar acompanyada d'un informe previ de la companyia elèctrica corresponent.
 - ii) L'espai de protecció de les conduccions soterrànies d'alta tindrà una amplada de 8 m, que quedarà centrada en l'aresta exterior de la conducció o la seva projecció. Aquest espai serà no edificable. Tanmateix, en sòl urbà, l'espai de protecció per a aquestes conduccions pot quedar delimitat per les alineacions d'edificació assenyalades.
 - iii) Les xarxes d'electricitat i telefonia, quan corresponguin a nova implantació del servei, es construïran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.
- 4) Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de telecomunicacions:
- a) Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.
 - b) El Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, estableix les normes i especificacions bàsiques per l'ordenació de les explotacions. Les instal·lacions objecte d'aquest Decret han de complir:
 - i) Les restriccions a l'exposició als camps electromagnètics.
 - ii) Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).
 - iii) Les distàncies de protecció que es fixen a l'annex 2 de la dita normativa.

- iv) No pot haver-hi una zona oberta d'ús continuat per a les persones i sense protecció d'edificacions que estigui dintre d'aquesta esfera de protecció.
- v) Es contemplen mesures addicionals de protecció en casos especials, com les escoles, en què les distàncies de seguretat es multiplicaran per 4.
- vi) Per potències radiades menors de 100 W no hi ha necessitat de mantenir cap distància de protecció.
- vii) Condicions generals de les instal·lacions i funcionament de les activitats:
 - (1) Les activitats objecte d'aquest Decret i les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'ajustin a les determinacions del planejament urbanístic i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
 - (2) Els titulars de les activitats les han d'exercir sota els principis següents:
 - (a) Prevenir les afeccions al paisatge i les emissions emprant la millor tècnica disponible, tècnica i econòmica, tal i com es defineix en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - (b) Compartir torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació territorial aprovada i suposi una reducció de l'impacte ambiental.
- viii) El Decret estableix que, en el cas que sigui necessari, s'utilitzarà la figura del pla especial per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori. Les propostes d'ordenació es formulen per part d'una Comissió tècnica creada a tal efecte.
- c) Les instal·lacions objecte d'aquest Decret resten sotmeses a la intervenció administrativa urbanística i en matèria ambiental. En general, i pel que fa a la normativa ambiental, aquestes instal·lacions resten sotmeses al règim de comunicació corresponent a les activitats de l'annex III de la Llei 3/1998, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, llevat d'aquelles instal·lacions situades dins l'àmbit d'un Pla d'espais d'interès natural o qualificades d'especial protecció pel planejament urbanístic municipal, que es sotmetran al règim que estableix l'annex II.2 de la Llei 3/1998.
- d) Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions no considerades als articles anteriors amb fort impacte ambiental en el territori requeriran llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
- e) Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.

Art. 231 - Condicions d'ordenació

Les condicions d'ordenació i d'edificació per al sistema d'infraestructures de serveis tècnics són les següents:

- 1) El tipus d'ordenació és, indistintament, el d'alienació de vial o el d'edificació aïllada, amb un índex d'edificabilitat net d'1 m² sostre/m² sòl.
- 2) Aquesta edificabilitat pot ser superada només per raons funcionals justificades degudament, amb el límit màxim de l'edificabilitat de les zones de l'entorn del seu emplaçament, adaptada als paràmetres d'ordenació de les mateixes.
- 3) Quan se situïn en illes d'edificació contínua s'han d'ordenar segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposa segons l'ordenació general de l'illa.

SECCIÓ SETENA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 232 - Definició i règim

- 1) Comprèn els sòls que es dediquen a centres públics i a dotacions destinades a usos públics o col·lectius al servei de les persones, com les de caràcter cultural, docent, esportiu, religiós, sanitari, assistencial, etc. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliació dels equipaments privats existents, ha de ser amb caràcter general, en execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments urbanístics de desenvolupament, de titularitat pública, si bé és possible la seva gestió per part d'operadors privats.
S'identifica en els plànols amb la clau E, i els equipaments esportius existents amb la clau Ee que es correspon a:
 - a) Zona esportiva de la Grava, a Les Cabòries.
 - b) Zona esportiva de l'Arboçar.
 - c) Zona esportiva de Cantallops.
- 2) Aquests sòls, mentre pertanyin a un ens públic o a una societat amb capital majoritàriament públic, poden tenir la condició tant de béns de domini públic com de béns de caràcter patrimonial, indistintament i segons que prevegi l'inventari municipal de béns.
- 3) Els equipaments existents poden mantenir el règim de titularitat (públic o privat) que correspongui, i és possible la implantació per part d'agents o operadors privats d'usos objectivament definits com a equipaments, sempre que això no sigui incompatible amb les previsions del planejament urbanístic.
- 4) Els equipaments municipals que d'acord amb l'inventari municipal de béns siguin de naturalesa patrimonial poden ser objecte d'alienació per qualsevol títol. També és possible la seva cessió a altres administracions o entitats públiques o a entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social.

Art. 233 - Identificació i tipus

Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:

- 1) Equipaments educatius: Centres docents, públics o privats i annexos esportius.
- 2) Equipaments esportius: Centres i parcs esportius d'interès públic i edificis annexes, de titularitat pública o privada.
- 3) Equipaments sanitaris: Centres sanitaris públics o privats.
- 4) Equipaments de serveis socials: Centres assistencials i geriàtrics, residències de gent gran, gent jove i de col·lectius específics amb dificultats, públics o privats, i allotjaments tutelats de titularitat pública, d'interès públic, social o benèfic.
- 5) Equipaments cívics: Centres d'esbarjo i reunions d'interès públic i social.
- 6) Equipaments culturals: Museus, espais i infraestructures culturals, cases de cultura, exposicions, biblioteques i sales de reunions d'interès cultural públic, social i comunitari, i annexos esportius i recreatius.
- 7) Religiós : temples i centres religiosos de qualsevol confessió, fideïstica o no.
- 8) Equipaments ambientals: Centres de recerca i interpretació de la natura.
- 9) Equipaments administratius: Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat, bombers i militars i altres d'interès públic.
- 10) Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment, sempre de titularitat pública del sòl, bé que de possible gestió privada.
- 11) Cementiri, àdhuc les seves instal·lacions connexes.
- 12) Altres equipaments: Equipaments de tipus divers, sempre de titularitat pública del sòl, bé que de possible gestió privada.

Art. 234 - Titularitat

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

Art. 235 - Condicions d'ús i protecció

- 1) En aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'assignen dins del 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 d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, si bé aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà compatibilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.
- 3) Els equipaments existents que no tinguin assignat un ús preferent assignat directament pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, quedaran afectats a l'ús que es desenvolupi en el moment de l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 4) En el sòl urbanitzable haurà de fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial o especial.
- 5) Pot variar-se l'assignació de l'ús vigent, mitjançant un pla especial mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments.
- 6) Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús, podent la Corporació Municipal denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar l'acreixement de dèficits urbanístics.
- 7) Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de 5 anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.
- 8) Les altres alteracions del sistema d'equipaments requereixen la modificació o la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 236 - Condicions d'ordenació

- 1) En els terrenys corresponents a equipaments existents es permetrà l'activitat d'aparcament, sempre i que no resti afectada la funció de l'equipament que es desenvolupi. Així mateix, a fi

de garantir-ne l'ús públic, s'haurà de destinar la totalitat de l'aparcament per a places de rotació. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.

- 2) Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de la Corporació Municipal, que podrà produir-se quan aquest no sigui inclòs en els programes d'actuació municipal en un termini de fins a 5 anys des de la petició.
- 3) El sòl destinat a la implantació de nous equipaments es podrà provisionalment utilitzar en superfície per a aparcament de vehicles, i s'autoritzarà per un termini màxim de 5 anys renovable a instància del titular del sòl i d'acord amb les previsions de desenvolupament del planejament previst. L'ús provisional d'aparcament no donarà dret a indemnització o increment de valoració en un expedient d'expropiació.
- 4) El subsòl dels terrenys destinats a equipaments de nova creació es podrà destinar a aparcament de vehicles en règim de concessió administrativa, sempre que es realitzi la cessió prèvia de la totalitat del solar. L'ocupació del subsòl no sobrepassarà el 65% de l'àmbit d'intervenció, ni comportarà un canvi en la qualificació de l'equipament.
- 5) Els sòls per a equipaments dins del sòl urbanitzable, podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl per mitjà de Pla Especial, quan no hagin estat ordenats per previ Pla Parcial que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés. Seran necessàriament públics quan els assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.

Art. 237 - Condicions d'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 ambiental del lloc. No obstant això, en la mesura d'allò possible, es procurarà que la tipologia de l'edificació sigui la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants.
- 2) Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:
 - a) En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.
 - b) Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.
- 3) En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:
 - a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

- b) Alçada màxima: 10,5 m, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
 - c) Ocupació màxima en planta baixa: 60%.
 - d) L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:
 - i) Cultural: 1 m²sostre/m²sòl.
 - ii) Docent: 1 m²sostre/m²sòl.
 - iii) Assistencial: 1 m²sostre/m²sòl.
 - iv) Religios: 1 m²sostre/m²sòl.
 - v) Social: 1 m²sostre/m²sòl.
 - vi) Administratiu: 1 m²sostre/m²sòl.
 - vii) Proveïment: 1 m²sostre/m²sòl.
 - viii) Cementiri: 0,25 m²sostre/m²sòl.
 - ix) Esportiu: 0,5 m²sostre/m²sòl.
 - e) Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.
- 4) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

Art. 238 - Determinacions en el sòl urbà

En sòl urbà, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal indica de forma detallada la localització de cada equipament, excepte en les àrees en les quals es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant plans especials urbanístics.

Art. 239 - Altres determinacions

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

SECCIÓ VUITENA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 240 - Definició

- 1) Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos.
S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau ZV.
- 2) Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general del territori, i els jardins públics que estan al servei directe d'un àrea o sector.
- 3) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal contempla com a sistema general d'espais lliures un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre admès per a l'ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

Art. 241 - Determinacions

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix la localització dels espais inclosos en la categoria de parcs públics en qualsevol tipus de sòl.
- 2) Tanmateix, en sòl urbà es fixa la localització dels jardins públics i zones esportives, i d'esbarjo públiques. No obstant, aquesta localització pot precisar-se mitjançant plans especials urbanístics i altres figures de planejament que com a desenvolupament obligatori d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal han de redactar-se en les àrees o unitats en què així s'estableix.
- 3) Respecte dels jardins públics i zones esportives d'expansió i esbarjo públiques que s'han d'establir en sòl urbanitzable, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'orientació d'aquests espais, fixant-ne les que són bàsiques per a l'estructuració de cada nucli de població.

Art. 242 - Identificació i tipus

El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents:

- 1) Espais lliures urbans, que comprèn:
 - a) Parcs urbans. Són parcs urbans els espais lliures de domini públic, a ocupar amb arbres i/o jardineria que tenen una superfície superior als 1.000 m^{2sl}.
 - b) Places. Comprèn els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, que desenvolupa funcions representatives i de relació cívica en places i espais urbans.
 - c) Zones verdes. Són zones verdes, els sòls de domini públic destinats a espais lliures a ordenar amb arbrat i jardineria, de superfície inferior als 1.000 m² d'extensió. El POUM destina a jardins urbans els que ho són actualment de fet i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen de nou en els diferents sectors.
- 2) Espais lliures complementaris, que comprèn:
 - a) Verds de protecció. Correspon a aquells espais lliures que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i elements d'infraestructura de comunicacions o del sistema hidrològic que, per la seva dimensió relació amb la resta del sistema, tenen característiques d'espais verds, amb preeminència de la seva morfologia com a espais no urbanitzats per damunt del seu caràcter d'espais de transició.
- 3) Espais lliures territorials, que comprèn:
 - a) Parc Natural. Compren els sòls inclosos dins de l'actual delimitació i àmbit del vigent Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai Natural de Garraf quina refosa, adaptada a les resolucions de l'Honorable Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de dates 10 de desembre de 1994 i 24 de maig de 2000, fou aprovada definitivament en sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 19 de novembre de 2001.

Art. 243 - Titularitat i règim

- 1) Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública.
- 2) En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes Urbanístiques o, si s'escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o través de les Ordenances Municipals.
- 3) Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allò que afecta a la tramitació que es regula en l'article 95.2 LU sobre la modificació dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments esportius, s'estarà al que segueix a continuació:
 - a) En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de Millora Urbana, s'estableix

que es considera vinculant allò que fa referència a la seva forma i localització dins dels sectors en el qual estan compresos, mentre que es considera indicativa la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en les fitxes d'ordenació.

- b) Aquests espais són computables a efectes de l'edificabilitat sectorial, essent-els-hi aplicables, en conseqüència, la cessió gratuïta prèvia reparcel·lació amb les finques edificables així com el compliment de les cessions per aquest fi.
- c) Els espais compresos en la categoria d'espais lliures complementaris, no es consideren bàsics dintre del sistema dels espais lliures i per tant qualsevol modificació sobre els mateixos s'entén que no altera ni la funcionalitat, ni la superfície ni substancialment la localització del sistema d'espais lliures en el conjunt del territori municipal, per la qual cosa es considerarà que la seva modificació està exempta del tràmit previst en l'esmentat article 95 LU. Aquests espais complementaris, computaran a efectes d'acumulació d'aprofitaments, però no computaran a afectes de compliment dels estàndards mínims de cessió assenyalats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya.
- d) Respecte la delimitació dels espais lliures territorials, s'admetrà ajust derivat del possible canvi d'escala i del major coneixement de les condicions de propietat i topografia del lloc. No obstant l'anterior, els potencials ajustos compliran amb el que preveu l'article 95 LU respecte la funcionalitat, superfície i localització en el territori.

Art. 244 - Condicions d'ús

- 1) En els parcs urbans, places i zones verdes només es permeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls com a espais lliures.
- 2) En els parcs urbans emplaçats en el sòl urbà la superfície dels quals sigui superior a 3.000 m², pot destinar-se una superfície d'aquest sòl a l'ús educatiu i a l'ús socio-cultural amb les limitacions següents:
 - a) Parcs urbans de superfície superior a 1.000 m² i fins a 3.000 m². S'admet una ocupació màxima d'un 10% de la seva superfície.
 - b) Parcs urbans de superfície superior a 3.000 m². S'admet una ocupació màxima del 5%.
 - c) En cap cas, l'ocupació permesa en els apartats a) i b) no pot ultrapassar una ocupació del conjunt de sòl destinat a jardins públics en sòl urbà superior al 3% de la total superfície adscrita a aquest sistema.
- 3) Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos han d'observar les condicions següents:
 - a) Alçada màxima: 5 m.
 - b) Ocupació màxima: 3%. Aquesta condició no s'acumula amb els supòsits del número anterior.
- 4) Els sòls inclosos al sistema d'espais lliures destinats a aparcament sota arbres, que admeten l'ús d'aparcament, tenen com a funció principal l'aparcament temporal de cotxes i d'altres vehicles, així com el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans mentre no s'utilitza com aparcament.

Aquests àmbits d'aparcament han de tenir les característiques següents:

- a) S'han d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria i:
 - i) La vegetació ha de ser preferentment autòctona de la zona.
 - ii) La disposició dels arbres marca l'àmbit de les places d'aparcament.
 - iii) L'arbrat ha de cobrir pràcticament la totalitat de la zona d'aparcament.
 - iv) No s'admet cap tipus d'edificació en el seu àmbit.

- v) Per a realitzar la pavimentació dels diferents espais d'aparcament s'han d'utilitzar preferentment materials naturals (sorres, graves, sauló,...) sense aglomerants, compactant-se posteriorment.
- 5) També s'admet l'ús d'aparcament en el subsòl de la resta d'espais regulats com a sistema urbanístic, sempre que en superfície es garanteixi la destinació prevista pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (parc, jardí o zona esportiva) i no es facin malbé espais arbrats de qualitat ambiental reconeguda, consolidats, o de valors tradicionals.

Art. 245 - Condicions de l'ordenació

- 1) Els espais lliures urbans a preveure mitjançant els instruments de planejament de desenvolupament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de complir les condicions següents:
 - a) El pendent mitjà dels terrenys ha de ser inferior al 10% en qualsevol direcció, excepte en els espais fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quina configuració, quan no estigui prevista, que haurà d'observar els criteris de l'article 4a) de l'annex del RPU.
- 2) Les àrees esportives hauran de complir les condicions següents:
 - a) El pendent dels terrenys serà inferior al 10%, llevat del cas de seguir-se les indicacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - b) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m²sostre/m²sòl.
 - c) L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.
 - d) En l'aplicació dels dos índex precedents no es comptabilitzen les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.
- 3) Condicions d'ordenació dels Parcs urbans:
 - a) L'ordenació en aquests espais es procurarà sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:
 - i) Preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la tipologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...).
 - ii) La gestió d'una jardineria variada de base per la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau la utilització de la jardineria temàtica.
 - iii) Els espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat i una correcta solució dels perímetres.
- 4) Condicions d'ordenació de les Places:
 - a) El disseny de les places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny de l'espai públic.
 - b) En les places no s'admetrà cap altra edificació que les pròpies que es puguin considerar com mobiliari urbà dintre de la mateixa plaça.
 - c) S'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament subterrani, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa. En aquest cas, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbrat d'aquests espais amb un gruix mínim d'un metre de terra i drenatges adequats (en el cas de tractament dur de l'acabat de la superfície per tractar-se d'una plaça amb una alta intensitat urbana, no serà preceptiva la reserva de terres esmentada).

- 5) Condicions d'ordenació de les zones verdes:
 - a) Per l'ordenació i ús dels verds urbans s'estarà al que es determina en els parcs urbans, ja que aquests espais, malgrat ser de menor superfície que aquells, han de complir finalitat si objectius similars als mateixos, encara que sovint aniran destinats a una menor quantitat de població i residents.
- 6) Condicions d'ordenació dels Verds de protecció:
 - a) Els verds de protecció compleixen funcions de complementarietat i protecció majoritàriament del sistema viari. Per aquesta raó la seva ordenació es farà coherent a aquesta mateixa funció utilitzant espècies vegetals adequades a la finalitat per la que estan delimitats. No s'admetran construccions en aquests espais i l'aparcament es situaran de forma perimetral i lineal respecte la superfície de sòl qualificada.
- 7) Condicions d'ordenació i ús del Parc Natural:
 - a) El règim d'usos admesos i prohibits, gestió i intervencions sobre l'àmbit del Parc és el que ve definit en el Text Normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai Natural de Garraf. En el mateix es contemplen fins a cinc àrees diferenciades:
 - i) Zona d'Interès Natural.
 - ii) Zona d'Alt Interès Ecològic i Paisatgístic.
 - iii) Zona Agrícola.
 - iv) Xarxa Bàsica de Vies i Camins.
 - v) Xarxa Bàsica d'Equipaments.

Art. 246 - Condicions que han de complir els nous espais lliures del planejament derivat

- 1) Els nous espais lliures que es delimitin en els corresponents Plans Parciais i els Plans de Millora urbana, procuraran complir, per garantir la seva qualitat i bondat per a l'ús, el percentatge de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ells.
- 2) No podran disgregar-se en trossos sense identitat.
- 3) No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20%.
- 4) No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 247 - Definició

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà aquell que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.
- 2) Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 LU i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Així mateix aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

Art. 248 - Delimitació i ordenació

- 1) Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en la corresponent sèrie de plànols d'Ordenació detallada del Sòl Urbà.
- 2) Així mateix, es delimiten aquells àmbits que es categoritzen com a sòl urbà no consolidat, identificant-los en el plànol d'ordenació corresponent al règim del sòl.
- 3) Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les tipologies que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
- 4) Complementàriament a la definició de les zones, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació, plans de millora urbana i altres plans especials urbanístics. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats polígons d'actuació i plans de millora urbana es detallen en els articles corresponents i en les fitxes que a tal efecte s'adjunten amb la normativa gràfica d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 249 - Categories

- 1) El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.
- 2) Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 LU, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) LU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.
- 3) Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.
- 4) Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquest planejament, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 250 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat

Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per la LU i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

- 1) Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el planejament derivat o el Programa d'Actuació Urbanística Municipal, i d'acord amb les seves determinacions.
- 2) Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal per a àmbits determinats.
- 3) La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.
- 4) Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

Art. 251 - Drets i deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

- 1) Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat, dels àmbits a desenvolupar per plans especials de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic (art. 43.1 LU) dels àmbits

inclosos que tinguin alguna de les finalitats previstes a l'art. 68.2.a LU. La cessió de sòl amb aprofitament atendrà proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, essent fixada per la pròpia Administració en el procés de reparcel·lació (art. 43.2 LU).

Aquesta cessió pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys situats fora del sector, en els supòsits previstos a l'art. 43.3 LU.

- a) L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocuin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de 30 anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.
- 2) Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c) L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de Pla de millora urbana o d'altres Plans Especials definits per aquest Pla, els quals poden ser físicament discontinus.
 - d) Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - f) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- 3) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
- 4) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 252 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació immediata.

- 2) El desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà tan sols exigeix l'aprovació de les figures de planejament que siguin especificades expressament, i/o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació quant als polígons d'actuació urbanística.
- 3) Excepte en els supòsits del paràgraf anterior, l'Ajuntament pot concedir llicències urbanístiques o d'activitat seguint les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i sense la necessitat d'altres documents urbanístics, amb independència de l'obligatorietat de les cessions i de la urbanització de sistemes que siguin necessaris per assolir la condició de solar en parcel·les individualment afectades.
No obstant això, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita diferents àmbits subjectes a la tramitació d'un Pla de millora urbana i a d'altres plans especials urbanístics en aquelles àrees delimitades per aquesta fi.
- 4) Es preveuen tipus de Plans de Millora Urbana, segons es tracti del desenvolupament del sòl urbà consolidat o no consolidat. La classificació, objectius i determinacions que han de contenir en cada cas, es defineix als articles següents.
- 5) Les operacions de millora urbana no previstes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la prèvia o simultània modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general.
- 6) Els Plans de Millora Urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 LU i als articles 65.1, 65.2, 65.5, 66 i 68 LU i l'art. 13 RU.
- 7) En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualssevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
- 8) Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

Art. 253 - Alineacions i rasants

- 1) Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà, les quals resulten precisades si cal per plans especials urbanístics, per projectes de reparcel·lació o d'expropiació o per les llicències urbanístiques, instruments tots ells que poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) En tot allò que no resulti modificat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 254 - Tractament

- 1) És una finalitat essencial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal el manteniment de la ciutat ja construïda, definint pautes d'intervenció que en facin possible el manteniment com a finca construïda i com a contenidor d'un cos social i de les activitats compatibles amb aquella forma.
- 2) La ciutat construïda està feta amb parts ben diferenciades que es recolzen i s'estructuren de formes ben diferents. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal tracta d'identificar les àrees homogènies, la seva formació i els problemes actuals en què es troben, als efectes d'intervenir de la manera més escaient a cada sector o zona. A les àrees ja consolidades i densificades, cal optar per un criteri d'esponjament i de manteniment. A les àrees encara no completes, s'admeten intervencions de colmatació que no han de ser abusives, amb la trama

ja existent; igualment, a d'altres indrets, els usos dels quals han quedat inadequats, cal adequar-los a la resta de la trama, requalificant-se mútuament.

- 3) Aquest tractament de l'espai edificable ve complementat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per les actuacions previstes en el sistema viari, per la definició dels espais públics i dels equipaments, i per la resolució dels usos i límits de la ciutat, continguda en els plànols d'ordenació.

Art. 255 - Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat

- 1) En sòl urbà no consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté els següents tipus de Plans de Millora Urbana:
 - a) Plans de remodelació urbana:
Comprèn les operacions de transformació puntual d'escala intermèdia i amb actuacions de naturalesa diversa on majoritàriament l'objecte del mateix Pla de Millora ha de ser la concreció de les determinacions establertes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - b) Plans de reforma interior:
Comprèn la delimitació d'un àmbit en el qual serà necessari desenvolupar un pla de millora urbana específic per concretar l'objectiu general de reforma.
 - c) Plans de completament del teixit urbà:
Comprèn els sectors localitzats dintre mateix del nucli consolidat, la finalitat dels quals, donades les seves condicions de posició i dimensió, és la redefinició d'un acabament o completament de la ciutat, més que una extensió del mateixa nucli.
- 3) Els Plans de Millora Urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, així com les que estableixin aquestes Normes Urbanístiques i, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 4) Els articles corresponents a cada Sector, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans de Millora Urbana que corresponguin, regulen els aspectes següents:
 - a) Àmbit.
 - b) Objectius.
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús.
 - d) Cessions.
 - e) Condicions de gestió i execució.
 - f) Règim transitori d'edificació i usos.
- 5) Les determinacions de l'ordenació dels Sectors enumerades anteriorment, es grafien en els corresponents plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les determinacions establertes podran ser ajustades i precisades en el desenvolupament del corresponent sector de planejament.
- 6) La formulació i tramitació d'aquests Plans de Millora Urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer de la LU.
- 7) Els àmbits de Plans de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 LU i l'art. 17 RU.

SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ

Art. 256 - Execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

- 1) En sòl urbà, l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels Plans de Millora Urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons la LU).
- 2) Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons la LU).
- 3) La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
 - a) Què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
 - b) Què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
 - c) Què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació.
- 4) La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu (d'ofici o a petició dels particulars interessats), per l'Administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 LU i a l'art. 20 RU.
- 5) En els polígons d'Actuació delimitats en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 LU i als arts. 26 i 27 RU, o bé quan aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal expressament ho determini.
- 6) L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 7) En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.
- 8) El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

Art. 257 - Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

- 1) Els Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbà consolidat tenen per finalitat la modificació per agrupació, de diferents parcel·les existents per tal d'obtenir unes parcel·les resultants que serveixin per garantir i optimitzar l'aprofitament edificatori establert en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- 2) Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols d'Ordenació detallada del sòl urbà i regulats en les corresponents fitxes d'aquest POUM, amb determinació concreta dels sòls que els integren i el seu destí i ús.
- 3) Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vénen regulats en les fitxes corresponents, on es defineixen les següents característiques:
 - a) Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
 - b) Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús: S'estableix en cada cas la qualificació urbanística, les condicions de parcel·la mínima i l'edificabilitat màxima del Polígon d'Actuació.
 - d) Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina d'acord amb els previstos per la LU, i que en general es correspon amb el sistema de reparcel·lació.
 - e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori al que estaran subjectes les edificacions i els usos inclosos en el Polígon d'Actuació i que, en general, serà el definit pels volums disconformes.

Art. 258 - Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

- 1) La delimitació dels Polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures de:
 - a) Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b) Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c) Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Programa d'Actuació Urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
 - g) Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre els aprofitaments que es determinen en l'article 43 LU.
- 2) Els polígons d'actuació que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita vénen grafiats en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i regulats en les corresponents fitxes d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb determinació concreta dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús on es defineixen les següents característiques:
 - a) Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
 - b) Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.
 - d) Cessions: es determina el règim de cessions que li correspon a cada polígon d'actuació.

- e) Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema i modalitat d'actuació que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina d'acord amb els previstos per la LU.
- f) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 259 - Classes de zones

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les zones següents:

- 1) Zona de casc antic, (clau 1).
- 2) Zona d'edificis singulars, (clau 2).
- 3) Zona d'eixample tradicional, (clau 3).
- 4) Zona d'extensió urbana, (clau 4).
- 5) Zona de nous creixements, (clau 5).
- 6) Zona d'ordenacions aïllades, (clau 6).
- 7) Zona de verd privat, (clau Vp).
- 8) Zona de verd privat protegit, (clau Vpp).
- 9) Zona d'indústria, (clau 7).
- 10) Zona de celler, (clau 8).
- 11) Zona d'equipaments privats, (clau 9).

Art. 260 - Zona de casc antic, (clau 1)

1) Definició:

- a) Aquesta zona ordena l'edificació del casc antic, que compren aquells sectors d'ordenació històrica entre mitgeres alineada a vial, o bé a ordenacions de volumetria específica crescudes com a origen dels assentaments humans que, al llarg del temps, s'ha configurat com els centres representatius dels nuclis de població, representades per petites actuacions aïllades sense continuïtat i sense incidència en el desenvolupament urbà de la població, que presenten unes característiques específiques i ben definides, amb una estructura pròpia que li confereix el caràcter suficient com per a continuar essent els centres representatius de les poblacions.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es proposa com a objectiu en aquest sector el manteniment integral de la seva estructura, tant urbana com edificatòria, fomentant la implantació dels usos que ajudin a la potenciació del caràcter de centre urbà que avui gaudeix.

2) Subzones:

- a) No s'estableixen subzones.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 1; CASC ANTIC		
Superfície mínima de parcel·la	L'existent. No es defineix parcel·la mínima, les parcel·les existents en la data d'aprovació definitiva del planejament tindran la consideració d'indivisibles.	
Façana mínim de parcel·la a vial	L'existent. No es defineix longitud mínima del front de parcel·la al vial, que serà l'existent en la data d'aprovació definitiva del planejament.	
Tipologia edificatòria	Casc Antic	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	L'existent, que caldrà justificar en el moment de sol·licitar la llicència d'obres	
Fondària màxima edificable	No procedeix	
Coeficient d'edificabilitat net	No procedeix (el sostre total serà l'existent)	
Alçada reguladora màxima	7,5 m	
Nombre màxim de plantes	2, planta baixa i una planta pis; s'admet l'ocupació del sotacobert	
Distància de separació als llindars	A vial	La grafiada als plànols d'ordenació
	Al fons	
	Als laterals	

4) Regulació dels usos:

ZONA 1. CASC ANTIC					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Dominant	
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 120 m st de superfície útil
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins a 25 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins a 25 llits
		6C	Motel	Condicionat	Fins a 25 llits
		6D	Pensió	Condicionat	Fins a 25 llits
7	Residencial comunitari			Condicionat	Fins a 25 llits
8	Residencial casa de pagés			Condicionat	Fins a 25 llits
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Exceptuant circ i taurí, sempre que ho permeti l'amplada dels carrers, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Condicionat	Exceptuant les musicals, jocs d'atzar (dins de les de joc) i zoològiques. Limitades a una superfície màxima de 300 m ^{2st}
12	Restauració			Compatible	
13	Indústria I	12A	1 ^a categoria	Condicionat	En situacions 1, 2, 4, 5, 6 i 7; es permet sobrepassar fins a un 25% un dels paràmetres establerts (superfície ó potència), sempre que l'activitat en sí mateixa, i les mesures correctores adoptades garanteixin que no es produiran molèsties ni perill. La càrrega de foc es limita a 100 Mcal/m ^{2st} en edificis amb altres usos i 200 Mcal/m ^{2st} en edificis d'ús exclusiu
		12B	2 ^a categoria	Incompatible	
		12C	3 ^a categoria	Incompatible	
		12D	4 ^a categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 120 m st de superfície útil
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Condicionat	Fins a 120 m st de superfície útil
20	Sanitari-Assistencial			Condicionat	Fins a 25 llits
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Incompatible	

Art. 261 - Zona d'edificis singulars, clau 2

1) Definició:

- a) Constitueix la zona d'edificis singulars aquells sòls que, tant pel tipus d'edificació existent, com per la seva situació estratègica, constitueixen un punt referencial i semantitzador dins la trama urbana i que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal proposa mantenir i protegir, al marge de la seva possible inclusió o no al catàleg històric o arquitectònic.
- b) Els objectius que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pretén amb aquesta qualificació són:
 - i) Protegir unes edificacions que, al marge de la seva possible inclusió o no al catàleg històric o arquitectònic, constitueixen un punt referencial dins la xarxa urbana.
 - ii) Semantitzar els diferents sectors urbans mitjançant l'establiment de mesures que permetin la permanència dels factors que hi col·laboren.
 - iii) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal contempla el manteniment de les actuals edificacions en el seu volum, forma i textura, si bé que circumscrit a aquells elements dignes de ser conservats, segons el criteri municipal. S'estableix, inicialment, un aprofitament urbanístic limitat a les edificacions existents, permetent-se les obres de consolidació i millora que siguin necessàries pel bon manteniment de les construccions. Tanmateix seran admesos increments de volum edificat, i les reformes i modificacions per a l'adaptació a nous usos, sempre que es segueixin criteris de manteniment i millora de les característiques que van originar la seva inclusió a la present zona. A tal fi, s'adjuntarà projecte detallat de les obres a realitzar, amb memòria explicativa de l'adequació dels criteris de disseny a allò que en aquest article es disposa. S'adjuntaran, així mateix, fotografies del sector, interiors i exteriors, on es duren a terme les obres.
 - iv) La intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que s'estimin necessàries a fi de respectar els objectius fixats en aquesta zona. Així mateix, podrà instar a dur a terme les obres de millora, reparació, consolidació i ornament necessàries per a la bona conservació i presència de l'edificació.

2) Subzones:

- a) No s'estableixen subzones.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 2; EDIFICIS SINGULARS		
Superfície mínima de parcel·la	L'existent. No es defineix parcel·la mínima, les parcel·les existents en la data d'aprovació definitiva del planejament tindran la consideració d'indivisibles.	
Façana mínim de parcel·la a vial	L'existent. No es defineix longitud mínima del front de parcel·la al vial, que serà l'existent en la data d'aprovació definitiva del planejament.	
Tipologia edificatòria	Casc Antic	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	L'existent, que caldrà justificar en el moment de sol·licitar la llicència d'obres	
Fondària màxima edificable	No procedeix	
Coeficient d'edificabilitat net	No procedeix (el sostre total serà l'existent)	
Alçada reguladora màxima	L'existent; A concretar al projecte	
Nombre màxim de plantes	L'existent; A concretar al projecte	
Distància de separació als llindars	A vial	La grafiada als plànols d'ordenació
	Al fons	
	Als laterals	

4) Regulació dels usos:

ZONA 2; EDIFICIS SINGULARS					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Dominant	
2	Habitatge bifamiliar			Compatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 120 m st de superfície útil, amb una càrrega de foc més petita de 250.000 Mjoule o bé de 836 MJ/m ^{2st}
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins a 10 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins a 10 llits
		6C	Motel	Condicionat	Fins a 10 llits
		6D	Pensió	Condicionat	Fins a 10 llits
7	Residencial comunitari			Condicionat	Fins a 10 llits
8	Residencial casa de pagés			Condicionat	Fins a 10 llits
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Exceptuant circ i taurí, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Condicionat	Només ludoteques, culturals, social i audiovisuals
12	Restauració			Condicionat	Max: 250 m ^{2st} en restaurants i 100 m ^{2st} en bars
13	Industria l	12A	1ª categoria	Incompatible	
		12B	2ª categoria	Incompatible	
		12C	3ª categoria	Incompatible	
		12D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Incompatible	
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Compatible	
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Compatible	

Art. 262 - Zona d'exemple tradicional, clau 3

1) Definició:

- a) Aquesta zona correspon als creixements històrics que, de forma compacta, es desenvolupen a partir del nucli antic formant una trama regular, constituint els primers creixements urbans organitzats del casc antic i que, seguint les pautes tipològiques del mateix, varen mantenir una coherència formal amb ell, encara que regularitzant els traçats viaris.

2) Subzones:

En funció de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenta aquesta, s'estableixen les subzones següents:

- a) Clau 3A, amb doble front a vial.
b) Clau 3B, en illa tancada, ocupable totalment en planta baixa.
c) Clau 3C, en illa oberta, ocupable totalment només en planta baixa.
d) Clau 3D, en illa oberta, ocupable parcialment només en planta baixa.
e) Clau 3E, en illa oberta, no ocupable en planta baixa.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 3; EIXAMPLE TRADICIONAL						
Subzones		3A	3B	3C	3D	3E
Superfície mínima de parcel·la		110 m ²				
Façana mínima de parcel·la a vial		7 m				
Tipologia edificatòria		Alineació a vial				La grafiada als plànols d'ordenació
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		100% edif. principal	100% només Pb	La grafiada als plànols d'ordenació		
Fondària màxima edificable		La grafiada als plànols d'ordenació				
Coeficient d'edificabilitat net		No procedeix				
Alçada reguladora màxima	Edif. principal	7,5 m				
	Edif. compl.	No s'admet	3 m			No s'admet
Nombre màxim de plantes	Edif. principal	2, planta baixa i una planta pis; s'admet l'ocupació del sotacobert				
	Edif. compl.	No s'admet	1, planta baixa			No s'admet
Distància de separació als llindars	A vial	La grafiada als plànols d'ordenació				
	Al fons					
	Als laterals					

4) Regulació dels usos:

ZONA 3; EIXAMPLE TRADICIONAL					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Dominant	
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 400 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 MJoule o bé 836 MJ/m ^{2st}
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins a 15 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins a 15 llits
		6C	Motel	Condicionat	Fins a 15 llits
		6D	Pensió	Condicionat	Fins a 15 llits
7	Residencial comunitari			Condicionat	Fins a 50 llits
8	Residencial casa de pagés			Condicionat	Fins a 15 llits
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Exceptuant circ i taurí, sempre que ho permeti l'amplada dels carrers, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Condicionat	Exceptuant les musicals, jocs d'atzar i zoològiques. Fins a 400 m ^{2st}
12	Restauració			Compatible	
13	Indústria	12A	1 ^a categoria	Condicionat	En situacions 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 i 9; es permet sobrepassar fins a un 25% un dels paràmetres establerts (superfície ó potència), sempre que l'activitat en sí mateixa, i les mesures correctores adoptades garanteixin que no es produiran molèsties ni perill. La càrrega de foc es limita a 418 MJ/m ² en edificis amb altres usos i 836 MJ/m ^{2st} en edificis d'ús exclusiu, i, en qualsevol cas, a 250.000 MJoule
		12B	2 ^a categoria	Condicionat	En situacions 4, 5, 6, 7, 8 i 9. La càrrega de foc es limita a 418 MJ/m ^{2st} en edificis amb altres usos i 836 MJ/m ² en edificis d'ús exclusiu, i, en qualsevol cas, a 250.000 MJoule. De l'Annex III del Decret 136/99 només s'admetran els nº 1.12, 3.20, 3.23, 3.35, 5.16, 5.18, 6.9, 7.3, 7.9, 7.10, 8.3 (quan tingui la tipologia de taller artesanal), 12.2, 12.3, 12.5, 12.16b, 12.17b, 12.19, 12.21, 12.31 i 12.33. Podran admetre's activitats del Grup 3.22 de l'Annex II.2, sempre que les mesures correctores adoptades garanteixin que no es produiran molèsties ni perill
		12C	3 ^a categoria	Incompatible	
		12D	4 ^a categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 500 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 MJoule o bé 836 MJ/m ^{2st}
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Condicionat	Fins a 50 llits
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Incompatible	

Art. 263 - Zona d'extensió urbana, clau 4

1) Definició:

- a) S'inclouen en aquesta zona aquells sòls urbans que, per la seva especial situació dins el context urbà, així com per la gran quantitat de sòl vacant que presenten, poden constituir-se en punts referencials de l'estructura urbana en base a un tractament específic. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pretén amb aquesta qualificació completar l'estructura urbana de diversos sectors, mitjançant la urbanització i l'edificació d'espais intermedis, poc o gens edificats, àdhuc l'adopció de tipologies edificatòries que permetin un continuat urbà coherent amb les preexistències. Dos han estat els objectius que han guiat l'establiment d'aquesta zona. Són aquests:
 - i) Incentivar situacions urbanístiques llarg de temps aturades per la manca d'iniciativa per part de la propietat, i en les que la definició d'una volumetria ressaltarà el seu emplaçament urbà.
 - ii) Reordenar sectors urbans no solament amb l'arquitectura sinó amb la disposició d'espais lliures que ajudin a definir el sector.
- b) Compren l'edificació unifamiliar entre mitgeres de nova creació, fixant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les variants fonamentals del tipus arquitectònic, per tal d'assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada, bé sigui formant conjunts amb predomini de la continuïtat lineal, bé sigui formant conjunts per agrupació.

2) Subzones:

En funció de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenta aquesta, s'estableixen les subzones següents:

- a) Clau 4A, arrencada a vial, amb pati al darrera.
- b) Clau 4B, arrencada, separada del vial, amb pati al darrera i al davant.
- c) Clau 4C, arrencada a vial, amb pati al darrera.
- d) Clau 4D, aparellada, separada del vial, amb pati al darrera, al davant i al costat.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 4; EXTENSIÓ URBANA					
Subzones		4A	4B	4C	4D
Superfície mínima de parcel·la		150 m ²			400 m ²
Façana mínim de parcel·la a vial		6 m			13 m
Tipologia edificatòria		Alineació a vial			
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		La grafiada als plànols d'ordenació			No procedeix
Fondària màxima edificable		La grafiada als plànols d'ordenació			15 m
Coeficient d'edificabilitat net		No procedeix			
Alçada reguladora màxima		7,5 m		10,5 m	7,5 m
Nombre màxim de plantes		2, planta baixa i una planta pis; s'admet l'ocupació del sotacobert. S'exceptuen els casos on als plànols de zonificació s'indiqui només PB		3, planta baixa i dues plantes pis; s'admet l'ocupació del sotacobert	2, planta baixa i una planta pis; s'admet l'ocupació del sotacobert
Distància de separació als llindars	A vial	Obligatòria	La grafiada als plànols d'ordenació	Obligatòria	3 m
	Al fons	La grafiada als plànols d'ordenació			No procedeix

	Als laterals		5,5 m (conjunt)
--	--------------	--	-----------------

4) Regulació dels usos:

ZONA 4; EXTENSIÓ URBANA					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Dominant	A les claus 4A, 4B i 4C
2	Habitatge bifamiliar			Dominant	A la clau 4D
3	Habitatge plurifamiliar			Dominant	A la clau 4C
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 400 m ² de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 MJoule o bé 836 MJ/m ²
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins a 15 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins a 15 llits
		6C	Motel	Condicionat	Fins a 15 llits
		6D	Pensió	Condicionat	Fins a 15 llits
7	Residencial comunitari			Condicionat	Fins a 50 llits
8	Residencial casa de pagès			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Exceptuant circ i taurí, sempre que ho permeti l'amplada dels carrers, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Condicionat	Exceptuant les musicals, jocs d'atzar i zoològiques. Fins a 400 m ²
12	Restauració			Compatible	
13	Indústria I	12A	1ª categoria	Condicionat	En situacions 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 i 9; es permet sobrepassar fins a un 25% un dels paràmetres establerts (superfície o potència), sempre que l'activitat en sí mateixa, i les mesures correctores adoptades garanteixin que no es produiran molèsties ni perill. La càrrega de foc es limita a 418 MJ/m ² en edificis amb altres usos i 836 MJ/m ² en edificis d'ús exclusiu, i, en qualsevol cas, a 250.000 MJoule
		12B	2ª categoria	Incompatible	
		12C	3ª categoria	Incompatible	
		12D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 500 m ² de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 MJoule o bé 836 MJ/m ²
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Condicionat	Fins a 50 llits
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Incompatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Incompatible	

Art. 264 - Zona de nous creixements, clau 5

1) Definició:

- a) Compren aquesta zonificació aquells solars vacants, de tipus mixte residencial i comercial que voregen el traçat de la carretera N-340. Atès el seu caràcter de pantalla edificatòria i de límit visual, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pretén fixar una tipologia edificatòria que permeti acomplir aquesta missió, flexibilitzant el seu ús alternatiu mixt i connexionant aquesta volumetria amb la resta del teixit urbà.
- b) Dins la subzona 5A, serà condició obligatòria dels projectes que es presentin a autorització municipal l'establiment de la sortida dels vehicles de l'immoble al passatge interior paral·lel a la banda Sud de la carretera N-340.

2) Subzones:

En funció de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenta aquesta, s'estableixen les subzones següents:

- a) Clau 5A, en illa totalment ocupable.
- b) Clau 5B, en illa no ocupable en planta baixa.
- c) Clau 5C, en illa ocupable totalment només en planta baixa.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 5; NOUS CREIXEMENTS				
Subzones		5A	5B	5C
Superfície mínima de parcel·la		200 m ²	400 m ²	250 m ²
Façana mínim de parcel·la a vial		14 m	12 m	10 m
Tipologia edificatòria		Alineació a vial		
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		100% Edificació principal	La grafiada als plànols d'ordenació	100% Només planta baixa
Fondària màxima edificable		La grafiada als plànols d'ordenació		
Coeficient d'edificabilitat net		No procedeix		
Alçada reguladora màxima	Edif. principal	13,5 m		
	Edif. compl.	No procedeix	No s'admet	4,5 m
Nombre màxim de plantes	Edif. principal	4, planta baixa i tres plantes pis; no s'admet l'ocupació del sotacobert; s'admet el desdoblament de la planta baixa en un entresol		
	Edif. compl.	No procedeix	No s'admet	1, planta baixa
Distància de separació als llindars	A vial	Obligatòria		
	Al fons	La grafiada als plànols d'ordenació		
	Als laterals			

4) Regulació dels usos:

ZONA 5; NOUS CREIXEMENTS					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Compatible	
2	Habitatge bifamiliar			Compatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Dominant	L'accés als garatges comunitaris serà obligatori fer-ho (a resguard d'impossibilitat objectiva, justificada i acreditada) mitjançant el passatge interior paral·lel a la banda Sud de la carretera N-340
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 400 m st de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 Mjoule o bé 836 MJ/m ^{2st}
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins a 50 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins a 50 llits
		6C	Motel	Condicionat	Fins a 50 llits
		6D	Pensió	Condicionat	Fins a 50 llits
7	Residencial comunitari			Condicionat	Fins a 50 llits
8	Residencial casa de pagés			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Exceptuant circ i taurí, sempre que ho permeti l'amplada dels carrers, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Condicionat	Exceptuant les musicals, jocs d'atzar i zoològiques. Fins a 400 m ^{2st}
12	Restauració			Compatible	Només en planta baixa
13	Indústria I	12A	1ª categoria	Condicionat	En situacions 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 i 9; es permet sobrepassar fins a un 25% un dels paràmetres establerts (superfície ó potència), sempre que l'activitat en sí mateixa, i les mesures correctores adoptades garanteixin que no es produiran molèsties ni perill. La càrrega de foc es limita a 418 MJ/m ^{2st} en edificis amb altres usos i 836 MJ/m ^{2st} en edificis d'ús exclusiu, i, en qualsevol cas, a 250.000 Mjoule
		12B	2ª categoria	Incompatible	
		12C	3ª categoria	Incompatible	
		12D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 500 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 Mjoule o bé 836 MJ/m ^{2st}
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Compatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Condicionat	Fins a 50 llits
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	Només en planta baixa
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Incompatible	

Art. 265 - Zona d'ordenacions aïllades, clau 6

1) Definició:

- a) Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en forma de ciutat jardí segons diferents densitats, quina estructura de la propietat és totalment consolidada.
- b) Els objectius que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha fixat en aquests sectors han estat:
 - i) Racionalitzar el procés urbanístic en alguns sectors, ordenant i donant major coherència a l'estructura urbana.
 - ii) Reconduir el procés edificatori en altres sectors, establint mesures concretes d'edificació i ús, adients a l'estructura de la propietat, així com integrar-ho al territori impedit-hi l'aparició de construccions marginals.

2) Subzones:

En funció de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenta aquesta, s'estableixen les subzones següents:

- a) Clau 6A en parcel·la petita.
- b) Clau 6B en parcel·la petita-mitjana.
- c) Clau 6C en parcel·la mitjana.
- d) Clau 6D en parcel·la mitjana-gran.
- e) Clau 6E en parcel·la gran.
- f) Clau 6F en parcel·la molt gran.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona 6; ORDENACIONS AÏLLADES							
Subzones		6A	6B	6C	6D	6E	6F
Superfície mínima de parcel·la		400 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1150 m²	2000 m²
Façana mínim de parcel·la a vial		12 m	15 m		12,5 m	15 m	25 m
Tipologia edificatòria		Aïllada					
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		45%	30%	25%	15%		
Fondària màxima edificable		No procedeix					
Coeficient d'edificabilitat net		0,6	0,45	0,4	0,3	0,25	0,15
Alçada reguladora màxima		7,5 m					
Nombre màxim de plantes		2, planta baixa i una planta pis; s'admet l'ocupació del sotacobert					
Distància de separació als llindars	A vial	4		5			
	Al fons	2	3		5	3	5
	Als laterals	2		3			5
Construccions auxiliars		Veure art. 147					

4) Regulació dels usos:

ZONA 6; ORDENACIONS AÏLLADES					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Dominant	
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 100 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 836 MJ/m ^{2st}
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Incompatible	
		6B	Apartament	Incompatible	
		6C	Motel	Incompatible	
		6D	Pensió	Incompatible	
7	Residencial comunitari			Incompatible	
8	Residencial casa de pagés			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Incompatible	
11	Activitats recreatives			Condicionat	Exceptuant les musicals, jocs d'atzar i zoològiques. Fins a 100 m ^{2st}
12	Restauració			Compatible	
13	Indústria	12A	1 ^a categoria	Condicionat	En situacions 1 i 4. La càrrega de foc es limita a 836 MJ/m ^{2st} . El titular de la indústria ha de ser el mateix que el de l'habitatge de la planta superior, o, si més no, haurà de disposar d'autorització específica escrita i registrada a l'Ajuntament, del titular d'aquest habitatge
		12B	2 ^a categoria	Incompatible	
		12C	3 ^a categoria	Incompatible	
		12D	4 ^a categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 100 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 836 MJ/m ^{2st}
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Condicionat	Fins a 50 llits
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Compatible	

Art. 266 - Zona de verd privat, clau Vp

1) Definició:

- a) Aquesta zona ordena aquells sòls que presenten la característica d'envoltar, com a espais lliures vinculats, enjardinats o no, alguna edificació.
- b) L'objectiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en aquesta zona és el seu manteniment vinculat a l'edificació, si bé que permetent la seva ocupació parcial per construccions complementàries a l'edificació principal. A tal efecte caldrà que el projecte que es presenti justifiqui a bastament la seva necessitat en relació a l'ús principal de les edificacions contigües i contempli acuradament la seva implantació, tot aportant quants elements gràfics siguin convenients per a entendre de la proposta. En qualsevol cas, la intervenció municipal, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que s'estimin necessàries a fi de respectar els objectius fixats en aquesta zona, arribant fins la denegació motivada de la llicència.

2) Subzones:

- a) No s'estableixen subzones.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona Vp; VERD PRIVAT		
Superfície mínima de parcel·la	L'existent. No es defineix parcel·la mínima, les parcel·les existents en la data d'aprovació definitiva del planejament tindran la consideració d'indivisibles.	
Façana mínim de parcel·la a vial	L'existent. No es defineix longitud mínima del front de parcel·la al vial, que serà l'existent en la data d'aprovació definitiva del planejament.	
Tipologia edificatòria	Casc Antic	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	10%	
Fondària màxima edificable	No procedeix	
Coeficient d'edificabilitat net	0,2	
Alçada reguladora màxima	7,5 m	
Nombre màxim de plantes	2, planta baixa i una planta pis; no s'admet l'ocupació del sotacobert	
Distància de separació als llindars	A vial	No s'estableix
	Al fons	
	Als laterals	

4) Paràmetres de l'ordenació:

ZONA Vp; VERD PRIVAT					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Incompatible	
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Condicionat	Fins a 100 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 836 Mj/m ^{2st}
5	Oficines i serveis			Incompatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Incompatible	
		6B	Apartament	Incompatible	
		6C	Motel	Incompatible	
		6D	Pensió	Incompatible	
7	Residencial comunitari			Incompatible	
8	Residencial casa de pagés			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Condicionat	Amb un màxim de 100 m ^{2st} o del 10% del sòl
11	Activitats recreatives			Condicionat	Amb un màxim de 100 m ^{2st} o del 10% del sòl
12	Restauració			Condicionat	Amb un màxim de 100 m ^{2st} o del 10% del sòl
13	Indústria	12A	1ª categoria	Incompatible	
		12B	2ª categoria	Incompatible	
		12C	3ª categoria	Incompatible	
		12D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Incompatible	
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Condicionat	Amb un màxim de 100 m ^{2st} o del 10% del sòl
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Incompatible	
20	Sanitari-Assistencial			Incompatible	
21	Associatiu			Incompatible	
22	Religiós			Incompatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Compatible	

Art. 267 - Zona de verd privat protegit, clau Vpp

1) Definició:

- a) Aquesta zona ordena aquells sòls que presenten la característica d'envoltar, com a espais lliures vinculats, enjardinats o no, alguna edificació característica de la trama urbana, normalment qualificada com d'edifici singular o, tanmateix, aquells altres espais lliures d'edificació que configuren la imatge a preservar dels diferents nuclis urbans.
- b) L'objectiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en aquesta zona és el seu manteniment no edificat.

2) Subzones:

- a) No s'estableixen subzones.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona Vpp; VERD PRIVAT PROTEGIT		
Superfície mínima de parcel·la	L'existent. No es defineix parcel·la mínima, les parcel·les existents en la data d'aprovació definitiva del planejament tindran la consideració d'indivisibles.	
Façana mínim de parcel·la a vial	L'existent. No es defineix longitud mínima del front de parcel·la al vial, que serà l'existent en la data d'aprovació definitiva del planejament.	
Tipologia edificatòria	No procedeix	
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la	No procedeix	
Fondària màxima edificable	No procedeix	
Coeficient d'edificabilitat net	No procedeix	
Alçada reguladora màxima	No procedeix	
Nombre màxim de plantes	No procedeix	
Distància de separació als lindars	A vial	No procedeix
	Al fons	
	Als laterals	

4) Regulació dels usos:

ZONA Vpp; VERD PRIVAT PROTEGIT					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Incompatible	
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Incompatible	
5	Oficines i serveis			Incompatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Incompatible	
		6B	Apartament	Incompatible	
		6C	Motel	Incompatible	
		6D	Pensió	Incompatible	
7	Residencial comunitari			Incompatible	
8	Residencial casa de pagés			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Incompatible	
11	Activitats recreatives			Incompatible	
12	Restauració			Incompatible	
13	Indústria	13A	1ª categoria	Incompatible	
		13B	2ª categoria	Incompatible	
		13C	3ª categoria	Incompatible	
		13D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Incompatible	
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Incompatible	
17	Aparcament			Incompatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Incompatible	
20	Sanitari-Assistencial			Incompatible	
21	Associatiu			Incompatible	
22	Religiós			Incompatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Compatible	

Art. 268 - Zona d'indústria, clau 7

1) Definició:

a) Aquesta zona ordena les construccions industrials.

2) Subzones:

En funció de la mida prevista per a les instal·lacions i de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenten aquestes, s'estableixen les subzones següents:

a) Clau 7A en parcel·la petita.

b) Clau 7B en parcel·la mitjana.

3) Paràmetres de l'ordenació

Zona 7; INDÚSTRIA			
Subzones		7A	7B
Superfície mínima de parcel·la		500 m ²	1500 m ²
Façana mínim de parcel·la a vial		12 m	25 m
Tipologia edificatòria		Alineació de vial	Aïllada
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		70%	60%
Fondària màxima edificable		La grafiada als plànols d'ordenació	No procedeix
Coeficient d'edificabilitat net		0,9	
Alçada reguladora màxima		9 m	12 m
Nombre màxim de plantes		2, planta baixa i una planta pis	3, planta baixa i dues plantes pis
Distància de separació als lindars	A vial	5	
	Al fons	No procedeix	3
	Als laterals		

4) Paràmetres de l'ordenació

ZONA 7; INDÚSTRIA					
TIPOLOGIA			ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES	
1	Habitatge unifamiliar		Condicionat	1 per a cada indústria, per al personal vinculat a la mateixa, en les indústries amb edificació aïllada. En les indústries amb edificació entre mitgeres aquest ús estarà prohibit	
2	Habitatge bifamiliar		Incompatible		
3	Habitatge plurifamiliar		Incompatible		
4	Establiment comercial		Incompatible		
5	Oficines i serveis		Compatible		
6	Hoteler	6A	Hotel	Compatible	
		6B	Apartament	Compatible	
		6C	Motel	Compatible	
		6D	Pensió	Compatible	
7	Residencial comunitari		Compatible		
8	Residencial casa de pagés		Incompatible		
9	Residencial mòbil		Incompatible		
10	Espectacles		Compatible		
11	Activitats recreatives		Compatible		
12	Restauració		Compatible		
13	Indústria I	13A	1ª categoria	Dominant	Annex III: Totes a excepció del Grup 11, nº 1, 2 i 8
		13B	2ª categoria	Condicionat	Annex III: Totes
		13C	3ª categoria	Condicionat	Annex III: Totes; Annex II-2: Totes a excepció dels Grups 2 i 11
		13D	4ª categoria	Condicionat	Annex III: Totes; Annex II-2: Totes; Annex II-1 (només en situació aïllada): Grup 3, nº 12, 13, 19, 29. Grup 4, nº 17. Grup 5, nº 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19. Grup 7, totes les activitats admeses. Grup 12, nº 2, 3, 4, 9, 14, 21, 24; Annex I: no s'admeten
14	Magatzem		Compatible		
15	Celler		Compatible		
16	Serveis tècnics		Compatible		
17	Aparcament		Compatible		
18	Estació de servei		Compatible		
19	Educatiu		Compatible		
20	Sanitari-Assistencial		Compatible		
21	Associatiu		Compatible		
22	Religiós		Compatible		
23	Agrícola i Ramader		Incompatible		
24	Forestal		Incompatible		
25	Indústries agrícoles i forestals		Compatible		
26	Activitats extractives		Incompatible		
27	Cementiri		Incompatible		
28	Tinença d'animals		Compatible		

Art. 269 - Zona de celler, clau 8

1) Definició:

a) Aquesta zona ordena els cellers dedicats a l'el·laboració de derivats del conreu de la vinya.

2) Subzones:

En funció de la mida prevista per a les instal·lacions i de la diferent relació entre l'edificació i la parcel·la on s'assenten aquestes, s'estableixen les subzones següents:

a) Clau 8A dins del nucli urbà.

b) Clau 8B rurals, o en nuclis aïllats.

3) Paràmetres de l'ordenació:

		Zona 8; CELLER	
Subzones		8A	8B
Superfície mínima de parcel·la		1000 m ²	500 m ²
Façana mínim de parcel·la a vial		25 m	12 m
Tipologia edificatòria		Aïllada	Alineació de vial
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		60%	70%
Fondària màxima edificable		No procedeix	La grafiada als plànols d'ordenació
Coeficient d'edificabilitat net		0,9	1,6
Alçada reguladora màxima		9 m	7,5 m
Nombre màxim de plantes		2, planta baixa i una planta pis	
Distància de separació als lindars	A vial	10	0
	Al fons	5	No procedeix
	Als laterals		

4) Regulació dels usos:

ZONA 8; Celler					
TIPOLOGIA			ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES	
1	Habitatge unifamiliar		Condicionat	1 per a cada celler, per al personal vinculat a la mateixa, en les indústries amb edificació aïllada. En els cellers urbans aquest ús estarà prohibit	
2	Habitatge bifamiliar		Incompatible		
3	Habitatge plurifamiliar		Incompatible		
4	Establiment comercial		Condicionat	Fins a 120 m st de superfície útil, amb una càrrega de foc més petita de 250.000 Mjoule o bé de 836 MJ/m ^{2st}	
5	Oficines i serveis		Compatible		
6	Hoteler	6A	Hotel	Condicionat	Fins un màxim de 15 llits
		6B	Apartament	Condicionat	Fins un màxim de 15 llits
		6C	Motel	Incompatible	
		6D	Pensió	Incompatible	
7	Residencial comunitari		Incompatible		
8	Residencial casa de pagés		Condicionat	Fins un màxim de 15 llits	
9	Residencial mòbil		Incompatible		
10	Espectacles		Condicionat	Exceptuant circ i taurí, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació	
11	Activitats recreatives		Condicionat	Només ludoteques, culturals, social i audiovisuals	
12	Restauració		Condicionat	Max: 500 m ^{2st} en restaurants i 250 m ^{2st} en bars	
13	Indústria	13A	1ª categoria	Condicionat	Unicament les relacionades amb la 1ª transformació dels productes agrícoles i ramaders
		13B	2ª categoria	Condicionat	Unicament les relacionades amb la 1ª transformació dels productes agrícoles (en cellers urbans) i ramaders (en la resta)
		13C	3ª categoria	Incompatible	
		13D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem		Condicionat	Fins a 500 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 Mjoule o bé 836 MJ/m ^{2st}	
15	Celler		Dominant	Es regula a l'apartat 5	
16	Serveis tècnics		Compatible		
17	Aparcament		Compatible		
18	Estació de servei		Incompatible		
19	Educatiu		Compatible		
20	Sanitari-Assistencial		Incompatible		
21	Associatiu		Incompatible		
22	Religiós		Incompatible		
23	Agrícola i Ramader		Compatible		
24	Forestal		Incompatible		
25	Indústries agrícoles i forestals		Condicionat	Es regula l'apartat 6	
26	Activitats extractives		Incompatible		
27	Cementiri		Incompatible		
28	Tinença d'animals		Compatible		

5) Els cellers, tindran la següent regulació

a) En nuclis urbans, subzona 8A:

- Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
- Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió.
- El màxim sostre construït és de 1.000 m².

- iv) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7,5 m, excepte si per causes tècniques es requereix una major alçada. Aquests dipòsits computaran com a sostre edificable: si són descoberts al 50% i si són coberts al 100%.
- v) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície i volum, però si que hauran de mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.
- b) Pel cas de què el celler es situï en àmbits rurals, a la subzona 8B, a més a més dels requisits anteriors, caldrà donar compliment al següent:
 - i) Les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa, excepte quan el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist, havent-se de sotmetre aquest supòsit al criteri del serveis tècnics municipals.
 - ii) Pel que fa a la superfície mínima de propietat acreditable, en aquells casos que els cellers estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.
- c) Aquelles construccions bastides a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència.
- 6) Les indústries agràries, enteses com aquelles vinculades a la producció i primera transformació dels productes del camp, àdhuc les seves instal·lacions annexes de comercialització i gestió, situades en àmbits urbans, s'ajustaran a les següents condicions:
 - a) Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat industrial en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i exigències de l'activitat.
 - b) L'activitat haurà de tenir un tamany i característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dona suport.
 - c) Que el propietari-productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat industrial.
 - d) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió.
 - e) El màxim sostre construït serà de 1.000 m².
 - f) Pel cas de què la indústria es situï en àmbits rurals, a més a més dels requisits anteriors, caldrà donar compliment al següent:
 - i) Pel que fa a la superfície mínima de propietat acreditable, en aquells casos que les indústries agràries estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
 - ii) Aquelles construccions bastides a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes normes no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència.

Art. 270 - Zona d'equipaments privats, clau 9

1) Definició:

- a) Constitueixen aquesta zona aquells sòls destinats a la implantació de serveis que, essent d'interès públic o col·lectiu, poden funcionar en règim de propietat privada.
- b) Els objectius, derivats de la pròpia definició, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pretén, es sintetitzen en els següents punts:
 - i) Alliberar a la iniciativa pública municipal de la gestió exhaustiva i total dels sòls destinats a equipaments, incentivant a la iniciativa privada a implantar-los i garantir el seu futur funcionament.
 - ii) Extreure del mercat immobiliari aquells sòls que, donant avui un servei col·lectiu o essent un sòl vacant estratègic, poden representar un complement de servei en el futur.

2) Subzones:

En funció de la mida prevista per a les instal·lacions i de la diferent relació tipològica entre l'edificació i la parcel·la on s'assenten aquestes, s'estableixen les subzones següents:

- a) Clau 9A en tipologia segons alineació de vial.
- b) Clau 9B en tipologia aïllada.

3) Paràmetres de l'ordenació:

Zona Ep; EQUIPAMENTS PRIVATS			
Subzones		9A	9B
Superfície mínima de parcel·la		L'existent. No es defineix parcel·la mínima, les parcel·les existents en la data d'aprovació definitiva del planejament tindran la consideració d'indivisibles.	
Façana mínim de parcel·la a vial		L'existent. No es defineix longitud mínima del front de parcel·la al vial, que serà l'existent en la data d'aprovació definitiva del planejament.	
Tipologia edificatòria		Alineació de vial	Aïllada
Ocupació màxima per l'edificació de la parcel·la		No procedeix	60%
Fondària màxima edificable		La grafiada als plànols d'ordenació	No procedeix
Coeficient d'edificabilitat net		No procedeix	1,45
Alçada reguladora màxima		7,5 m	9,5 m
Nombre màxim de plantes		2, planta baixa i una planta pis	3, planta baixa i dues plantes pis
Distància de separació als llindars	A vial	La grafiada als plànols d'ordenació	3
	Al fons		
	Als laterals		

4) Regulació dels usos:

ZONA 9; EQUIPAMENTS PRIVATS					
TIPOLOGIA				ADMISSIBILITAT	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
1	Habitatge unifamiliar			Condicionat	1 per al personal vinculat a la instal·lació
2	Habitatge bifamiliar			Incompatible	
3	Habitatge plurifamiliar			Incompatible	
4	Establiment comercial			Incompatible	
5	Oficines i serveis			Compatible	
6	Hoteler	6A	Hotel	Incompatible	
		6B	Apartament	Incompatible	
		6C	Motel	Incompatible	
		6D	Pensió	Incompatible	
7	Residencial comunitari			Incompatible	
8	Residencial casa de pagés			Incompatible	
9	Residencial mòbil			Incompatible	
10	Espectacles			Dominant	Exceptuant circ i taurí, d'acord amb les prescripcions del Reglament d'Espectacles i de la NBE CPI 96 i de la normativa vigent d'aplicació
11	Activitats recreatives			Dominant	
12	Restauració			Condicionat	Max: 250 m ^{2st} en restaurants i 100 m ^{2st} en bars
13	Indústria	13A	1ª categoria	Incompatible	
		13B	2ª categoria	Incompatible	
		13C	3ª categoria	Incompatible	
		13D	4ª categoria	Incompatible	
14	Magatzem			Condicionat	Fins a 500 m ^{2st} de superfície útil, amb una càrrega de foc inferior a 250.000 Mjoule o bé 836 Mj/m ^{2st}
15	Celler			Incompatible	
16	Serveis tècnics			Compatible	
17	Aparcament			Compatible	
18	Estació de servei			Incompatible	
19	Educatiu			Compatible	
20	Sanitari-Assistencial			Compatible	
21	Associatiu			Compatible	
22	Religiós			Compatible	
23	Agrícola i Ramader			Incompatible	
24	Forestal			Incompatible	
25	Indústries agrícoles i forestals			Incompatible	
26	Activitats extractives			Incompatible	
27	Cementiri			Incompatible	
28	Tinença d'animals			Incompatible	

SECCIÓ CINQUENA. SECTORS EN SÒL URBÀ

Subsecció Primera: Polígons d'Actuació Urbanística

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents Polígons d'Actuació Urbanística:

- 1) Nucli de l'Arboçar:
 - a) Font del Cuscó (PAU-1.1)
 - b) Les Roques (PAU-1.3)
- 2) Nucli de Cantallops:
 - a) Santa Margarida - 1 (PAU-2.1)
 - b) Santa Margarida - 2 (PAU-2.2)
 - c) Carrer Nou (PAU-2.3)
 - d) Cal Reinaldo (PAU-2.5)
- 3) Nucli de Les Cabòries:
 - a) Cal Jaques (PAU-3.2)
 - b) La Parra (PAU-3.4)
 - c) (PAU-3.5)
- 4) Nucli de Les Gunyoles:
 - a) Pare Carles Surià (PAU-4.1)
- 5) Altres nuclis de població:
 - a) Clariana (PAU-5.1)

Art. 271 - PAU-1.1 (Font del Cuscó); l'Arboçar de Dalt

1) Localització:

Plànol 3.1; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nord-oest del nucli del Arboçar de Dalt.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl a través d'un carrer ja qualificat com a viari i per la part posterior es delimita a causa de l'afectació de la línia elèctrica existent; es col·loca la zona verda a oest. La tipologia proposada és la de la clau 4A, corresponent a la zona d'extensió urbana; amb alineació a vial i profunditat edificatòria de 10 m, restant patis en la part posterior.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 2.822,91 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, amb la clau 4A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,51 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 1.427 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 11.
- e) Densitat bruta: 39 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 4A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

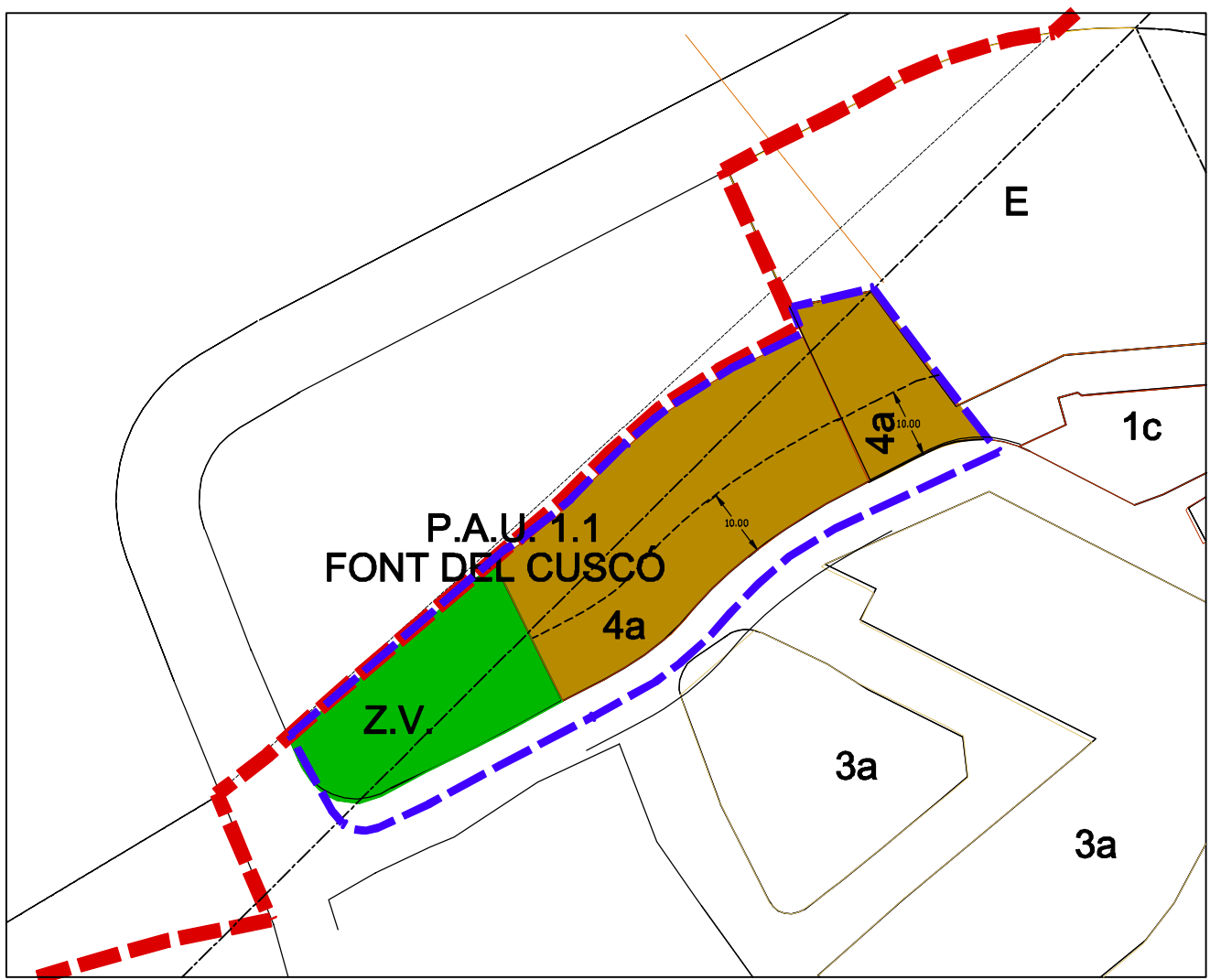
- a) Sistema viari: 496,95 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 662,96 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull una altra Unitat d'Actuació Urbanística preexistent al planejament que es revisa i, per tant, no és de nova implantació.

L' ARBOÇAR



P.A.U. 1.1 FONT DEL CUSCÓ		L' ARBOÇAR	
SÒL PRIVAT		1663m2	59%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 4a	1663m2	59%
SÒL PÚBLIC		1159.91m2	41%
	-VIAL	496.95m2	17.60%
	-ZONA VERDA	662.96m2	23.40%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		2822.91m2	100%

Escala 1:1000



Art. 272 - PAU-1.3 (Les Roques); l'Arboçar de Les Roques

1) Localització:

Plànol 3.1; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al sud del nucli del Arboçar de Les Roques.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar l'altra banda d'un carrer amb edificacions existents, tot ell anteriorment inclòs en un sector de sòl apte per a urbanitzar. La tipologia proposada és la de la clau 6E, zona d'edificacions aïllades.
- c) Aquest sector ha estat objecte de la formalització d'un Conveni de Col·laboració Urbanística que recull les obligacions assumides per les parts i que aquí es reflecteixen.
- d) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 71.569,39 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'edificacions aïllades, amb la clau 6E.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,14 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 10.102,10 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 28.
- e) Densitat bruta: 5 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6E.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

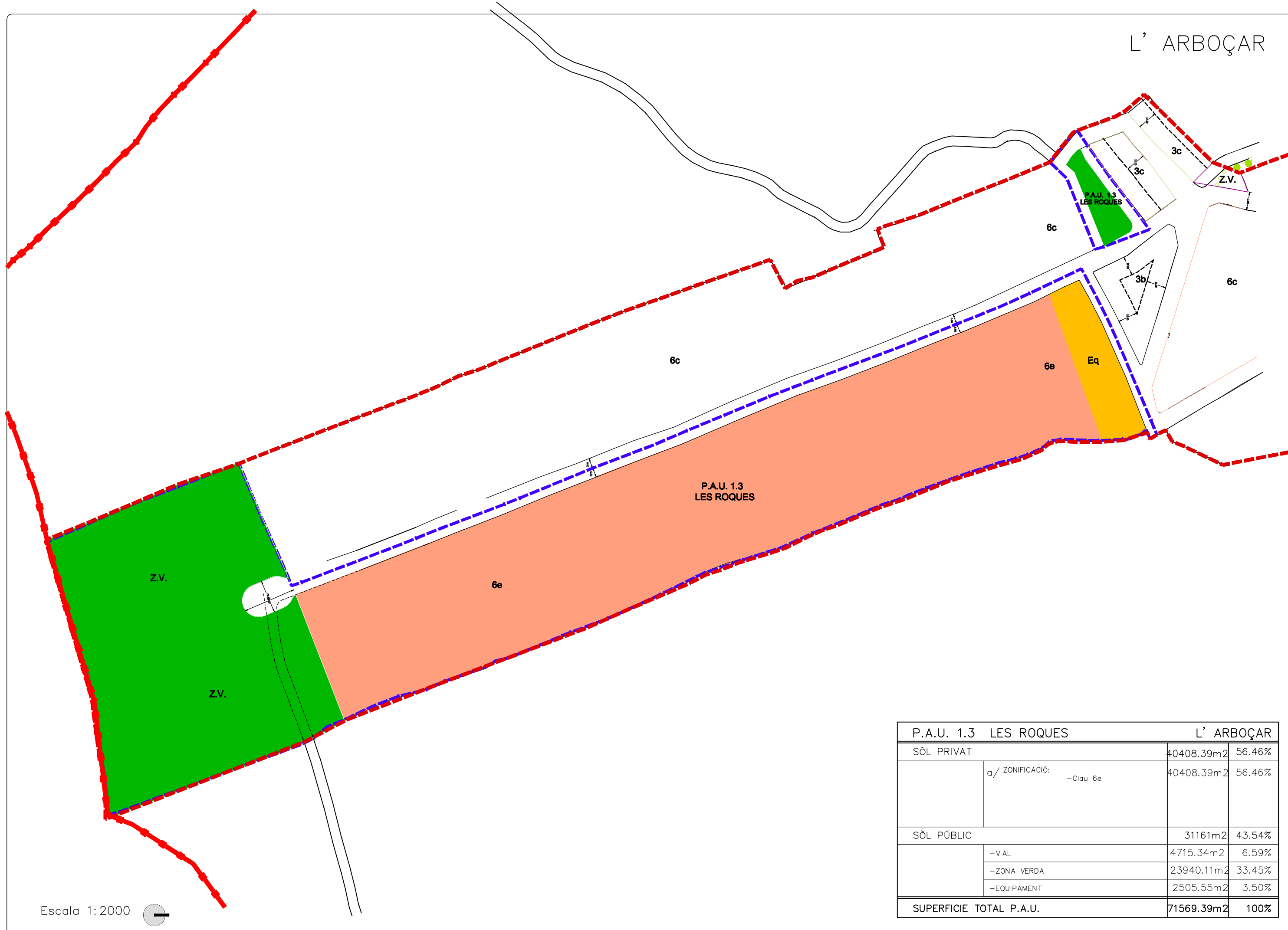
- a) Sistema viari: 4.154,23 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 24.501,22 m^{2sl}.
- c) Sistema d'equipaments: 2.505,55 m^{2sl}.
- d) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull un altre de Sòl Apte per Urbanitzar preexistent al planejament que es revisa i, per tant, no és de nova implantació.
- b) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
- c) La tipologia edificatòria, aïllada en parcel·la molt gran, no és adequada.

L' ARBOÇAR



P.A.U. 1.3 LES ROQUES		L' ARBOÇAR	
SÒL PRIVAT		40408.39m ²	56.46%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 6e	40408.39m ²	56.46%
SÒL PÚBLIC		31161m ²	43.54%
	- VIAL	4715.34m ²	6.59%
	- ZONA VERDA	23940.11m ²	33.45%
	- EQUIPAMENT	2505.55m ²	3.50%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		71569.39m ²	100%

Art. 273 - PAU-2.1 (Santa Margarida - 1); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nord-est del nucli de Cantallops, en la banda nord de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana adjacent i de donar un acabament al límit de terme. La tipologia proposada és la de la clau 4C, zona d'extensió urbana.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 1.888,30 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, clau 4C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,84 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 1.578,78 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 23.
- e) Densitat bruta 123 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 4C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

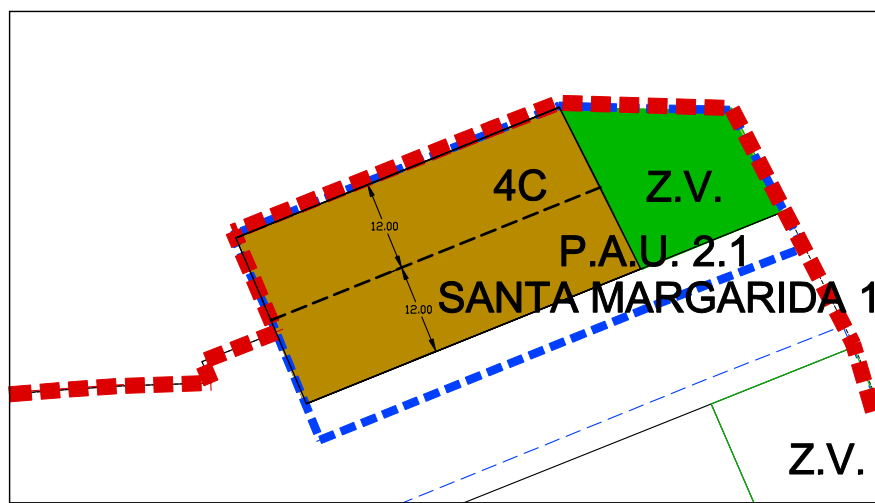
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

- a) Sistema viari: 375,20 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 394,30 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 315,76 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

CANTALLOPS



P.A.U. 2.1 SANTA MARGARIDA 1		CANTALLOPS	
SÒL PRIVAT		1118.80m2	59.20%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 4C	1118.80m2	59.20%
SÒL PÚBLIC		769.50m2	40.80%
	-VIAL	375.20m2	19.90%
	-ZONA VERDA	394.30m2	20.90%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		1888.30m2	100%

Escala 1:1000



Art. 274 - PAU-2.2 (Santa Margarida - 2); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nord-est del nucli de Cantallops, en la banda nord de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana adjacent i de donar un acabament al límit de terme. La tipologia proposada és la de les claus 4A i 4C, zona d'extensió urbana.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 2.490,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4A i 4C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 1,14 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 2.769,00 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 15.
- e) Densitat bruta 60 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

- a) S'admeten els usos establerts per a les subzones 4A i 4C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

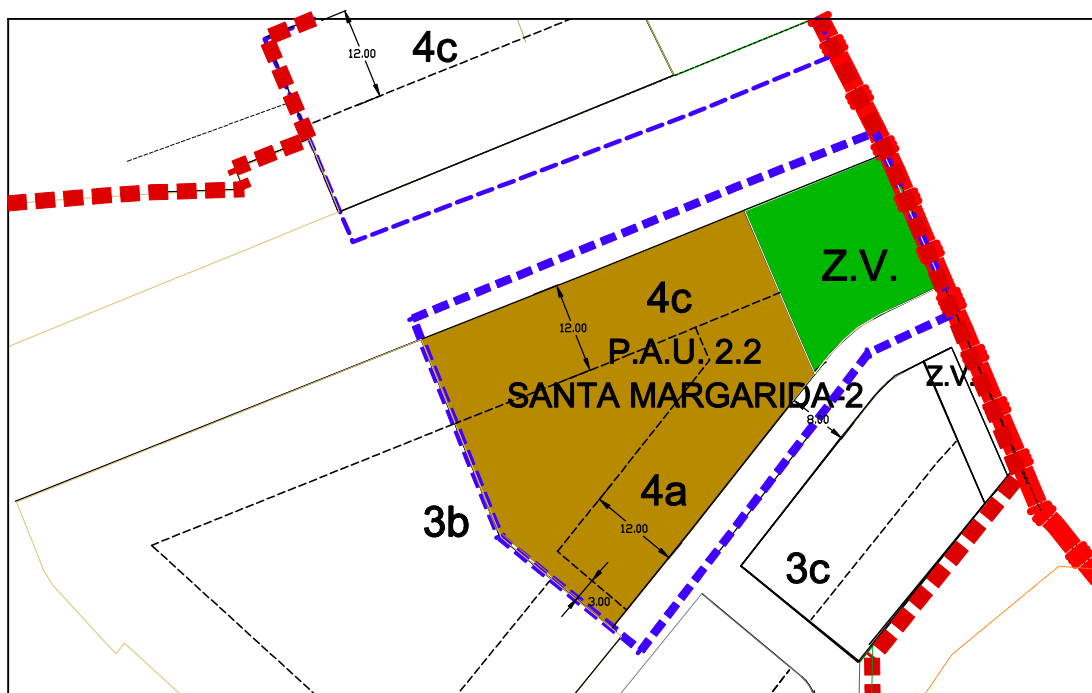
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

- a) Sistema viari: 498,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 400,00 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 553,80 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

CANTALLOPS



P.A.U. 2.2 SANTA MARGARIDA 2		CANTALLOPS	
SÒL PRIVAT		1592.00m2	63.94%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	-Clau 4a -Clau 4c	695.00m2 897.00m2	27.91% 35.02%
SÒL PÚBLIC		898.00m2	36.06%
	-VIAL	498.00m2	20.00%
	-ZONA VERDA	400.00m2	16.06%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		2.490,00m2	100%

Escala 1:1000



Art. 275 - PAU-2.3 (Carrer Nou); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nord-est del nucli de Cantallops, en la banda sud de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana adjacent i de donar un acabament al límit de terme. La tipologia proposada és la de la clau 3C, zona d'eixample tradicional.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 1.013,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'eixample tradicional, clau 3C, amb una profunditat edificable de 12 m.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,86 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 875,00 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 5.
- e) Densitat bruta 49 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 3C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

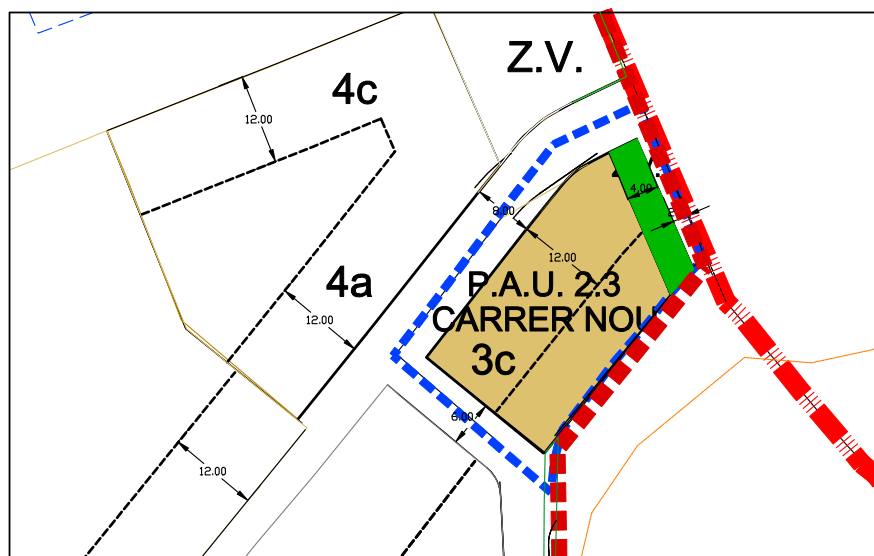
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

- a) Sistema viari: 297,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 74,00 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 175,00 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

CANTALLOPS



P.A.U. 2.3 CARRER NOU		CANTALLOPS	
SÒL PRIVAT		642.00m ²	63.38%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 3c	642.00m ²	63.38%
SÒL PÚBLIC		371.00m ²	36.62%
	-VIAL	297.00m ²	7.31%
	-ZONA VERDA	74.00m ²	29.32%
SUPERFÍCIE TOTAL P.A.U.		1.013,00m ²	100%

Escala 1:1000



Art. 276 - PAU-2.5 (Cal Reinaldo); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al sud del nucli de Cantallops.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana adjacent. La tipologia proposada és la de la clau 6A, zona d'edificacions aïllades en parcel·la mínima de 400 m^{2sl}.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 2.220,80 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'edificacions aïllades, clau 6A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,28 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 627,54 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 2.
- e) Densitat bruta 10 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

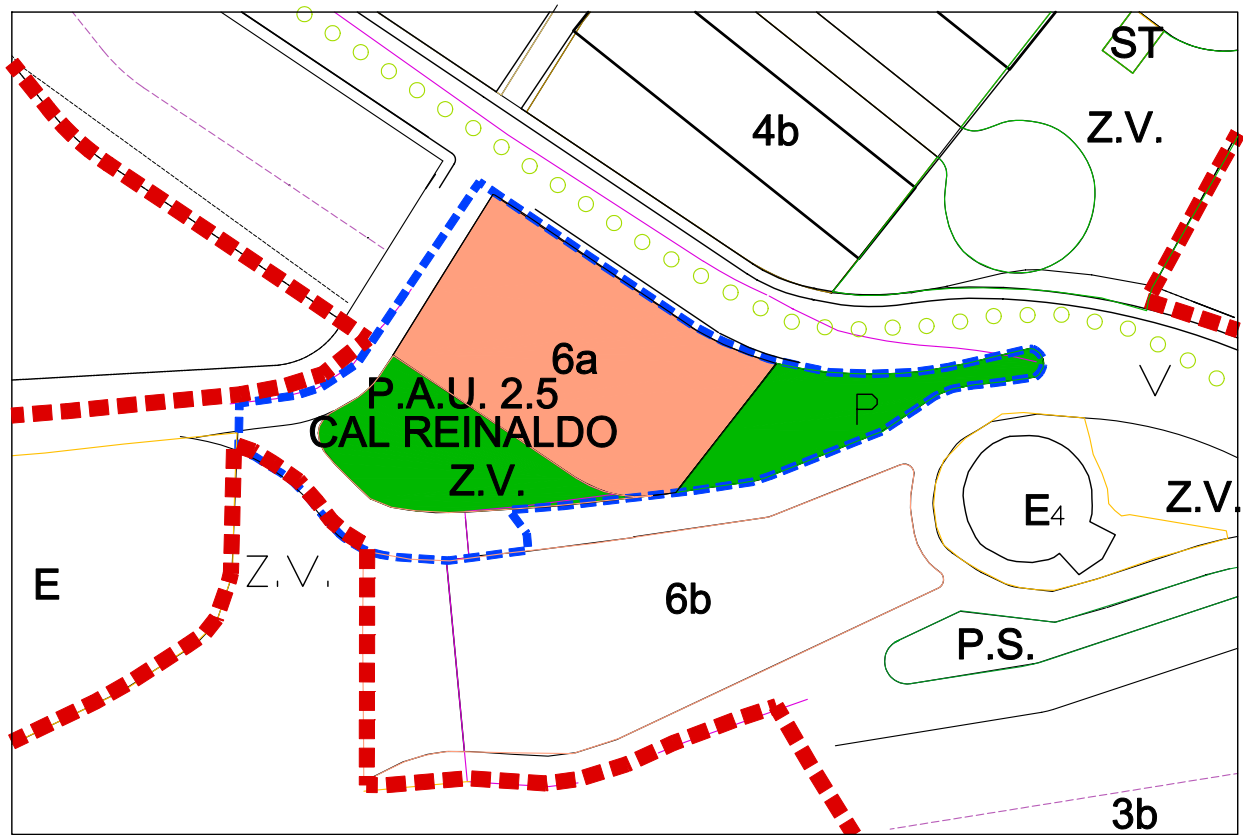
- a) Sistema viari: 417,10 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 757,80 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull part d'un altra Unitat d'Actuació Urbanística preexistent al planejament que es revisa i, per tant, no és de nova implantació.
- b) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
- c) La tipologia edificatòria, aïllada en parcel·la gran, no és adequada.

CANTALLOPS



P.A.U. 2.5 CAL REINALDO		CANTALLOPS	
SÒL PRIVAT		1045.90m2	47.10%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 6a	1045.90m2	47.10%
SÒL PÚBLIC		1174.90m2	52.90%
	-VIAL	417.10m2	18.80%
	-ZONA VERDA	757.80m2	34.10%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		2220.80m2	100%

Escala 1:1000



Art. 277 - PAU-3.2 (Cal Jaques); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'oest del nucli de Les Cabòries, en la banda sud de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana, anteriorment inclosa en una Unitat d'Actuació Urbanística no desenvolupada. La tipologia proposada és la de les claus 4A i 4B, zona d'extensió urbana i la clau 5A, zona de nous creixements.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 9.485,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4A i 4B, i la de la zona de nous creixements, clau 5A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,96 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 9.064,00 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 96.
- e) Densitat bruta 101 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4A, 4B i 5A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

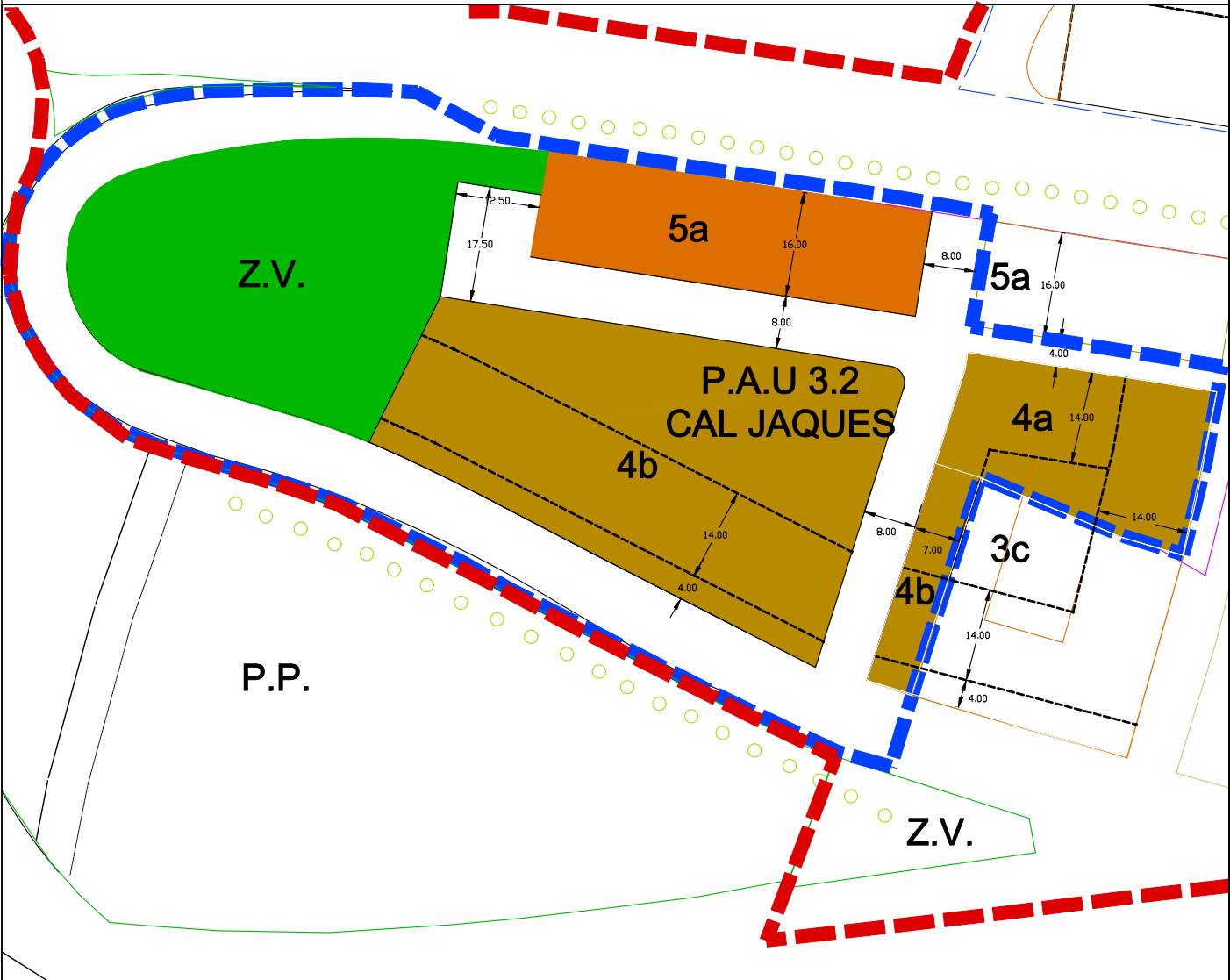
- a) Sistema viari: 2.979,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 1.527,00 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull part d'un altra Unitat d'Actuació Urbanística preexistent al planejament que es revisa i, per tant, no és de nova implantació.

LES CABÒRIES



P.P.

Z.V.

P.A.U. 3.2 CAL JAQUES		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		4581.95m2	44.29%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	-Clau 4a	826.31m2	9.10%
	-Clau 4b	2818.61m2	25.87%
	-Clau 5a	937.03m2	9.58%
SÒL PÚBLIC		5763.15m2	55.71%
	-VIAL	3685.04m2	37.43%
	-ZONA VERDA	2078.11m2	18.02%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		10345.1m2	100%

Escala 1:1000



Art. 278 - PAU-3.4 (La Parra); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al bell mig del nucli de Les Cabòries, en la banda nord de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de solucionar un punt conflictiu de la zona urbana. La tipologia proposada és la de la clau 5A, zona de nous creixements.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 1.643,30 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona de nous creixements, clau 5A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,80 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 1.312,20 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 15.
- e) Densitat bruta 92 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 5A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

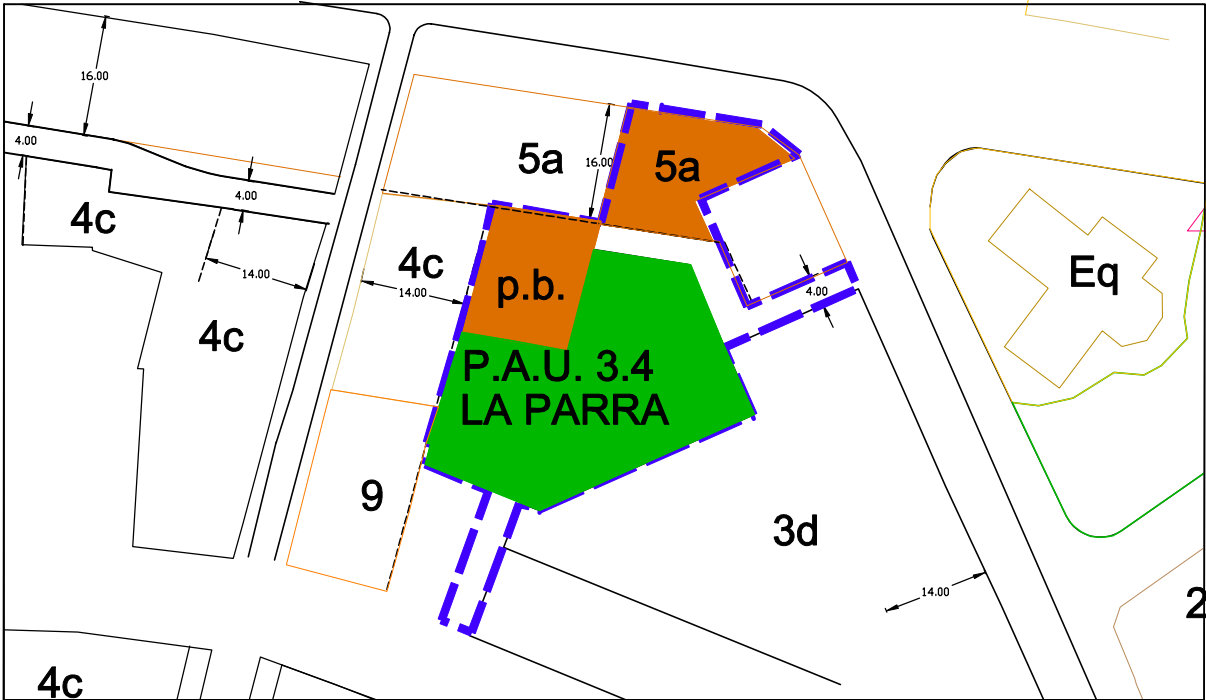
- a) Sistema viari: 263,50 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 860,50 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull part d'un sòl considerat al planejament que es revisa com a urbà consolidat i amb edificacions existents, només inclòs en aquest PAU a efectes de gestió i, per tant, no és de nova implantació.

LES CABÒRIES



P.A.U. 3.4 LA PARRA		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		519.30m2	31.60%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 5a	519.30m2	31.60%
SÒL PÚBLIC		1124.00m2	68.40%
	-VIAL	263.50m2	16.00%
	-ZONA VERDA	860.50m2	52.40%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		1643.30m2	100%

Escala 1:1000



Art. 279 - PAU-3.5; Les Cabòries

1) Localització:

Plànols 3.4 i 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nord del nucli de Les Cabòries, en la banda nord de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana. La tipologia proposada és la de les claus 4A, 4B i 4C, zona d'extensió urbana.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 13.236,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4A, 4B i 4C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,42 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 5.619,00 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 47.
- e) Densitat bruta 36 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4A, 4B i 4C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

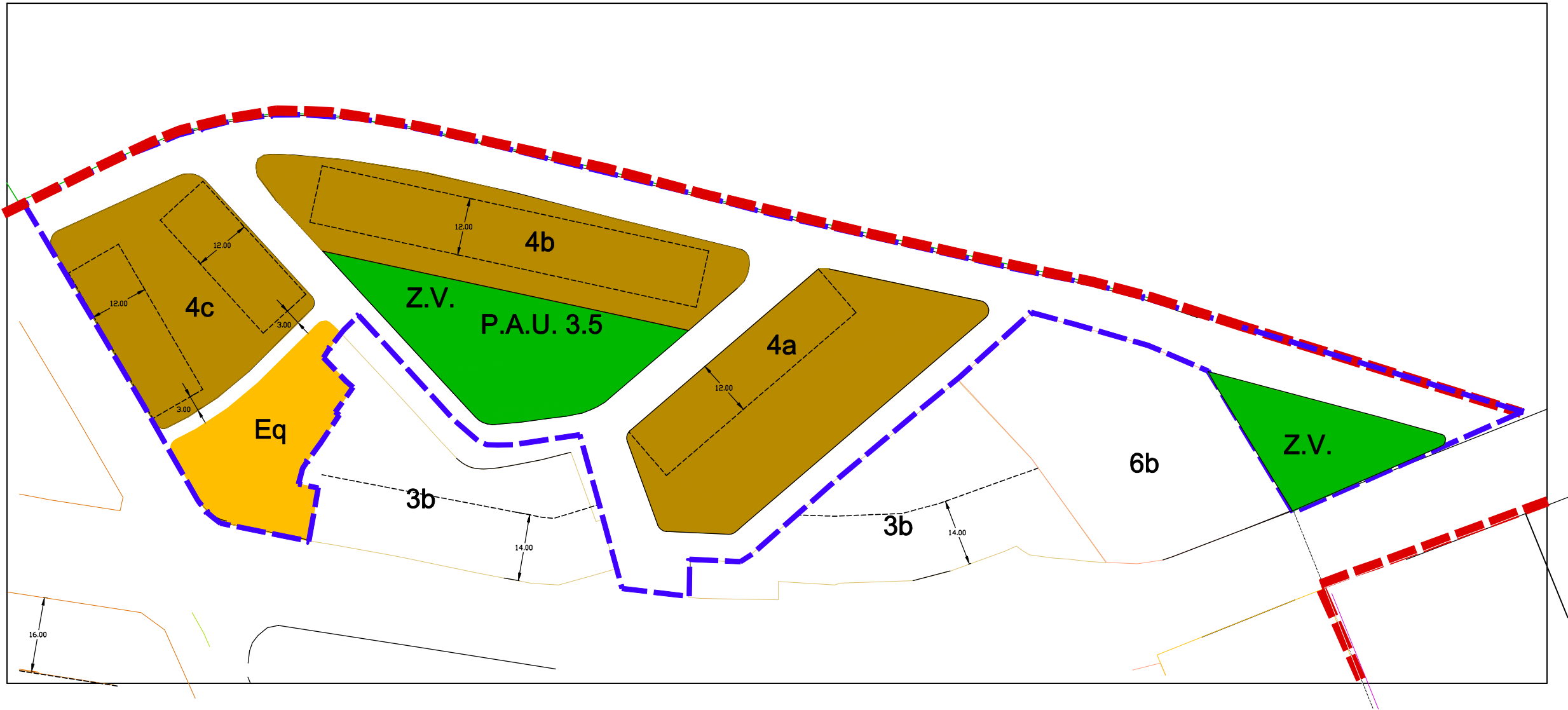
6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

- a) Sistema viari: 4.862,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliure:s 1.911,00 m^{2sl}.
- c) Sistema d'equipaments: 892,00 m^{2sl}.
- d) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 1.123,80 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.



Escala 1:1000



P.A.U. 3.5		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		5571.00m2	42.09%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	-Clau 4a	2048.00m2	15.47%
	-Clau 4b	1864.00m2	14.05%
	-Clau 4c	1659.00m2	12.53%
SÒL PÚBLIC		7665.00m2	57.91%
	-VIAL	4862.00m2	36.73%
	-ZONA VERDA	1911.00m2	14.44%
	-EQUIPAMENT	892.00m2	6.74%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		13.236,00m2	100%

Art. 280 - PAU-4.1 (Pare Carles Surià); Les Gunyoles

1) Localització:

Plànol 3.6; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al bell mig del nucli de Les Gunyoles.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana. La tipologia proposada és la de la clau 6A, zona d'edificacions aïllades en parcel·la mínima de 400 m^{2sl}.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 787,75 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'edificacions aïllades, clau 6A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,39 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 308,58 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 1.
- e) Densitat bruta 13 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de cooperació.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:

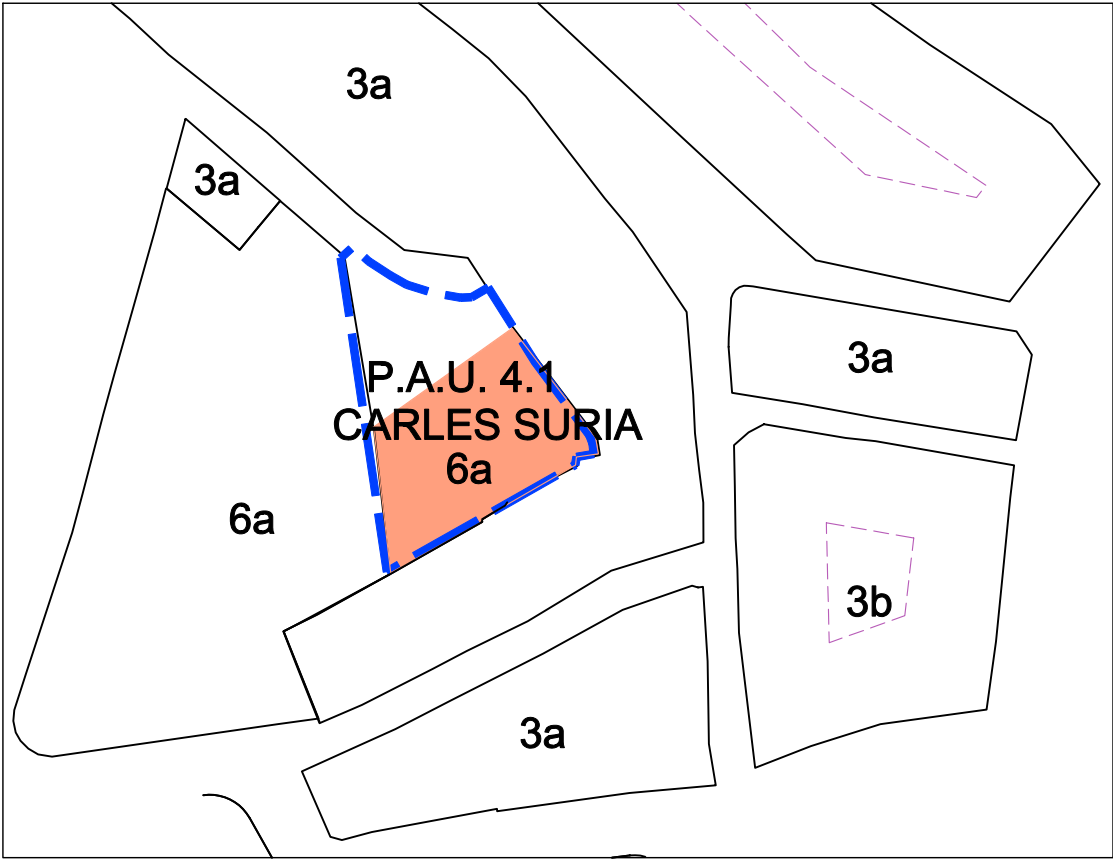
- a) Sistema viari: 273,45 m^{2sl}.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
- b) La tipologia edificatòria, aïllada en parcel·la gran, no és adequada.

LES GUNYOLES



P.A.U. 4.1 CARLES SURIA		LES GUNYOLES	
SÒL PRIVAT		514.30m2	65.28%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 6a	514.30m2	65.28%
SÒL PÚBLIC		273.45m2	34.72%
	-VIAL	273.45m2	34.72%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		787.75m2	100%

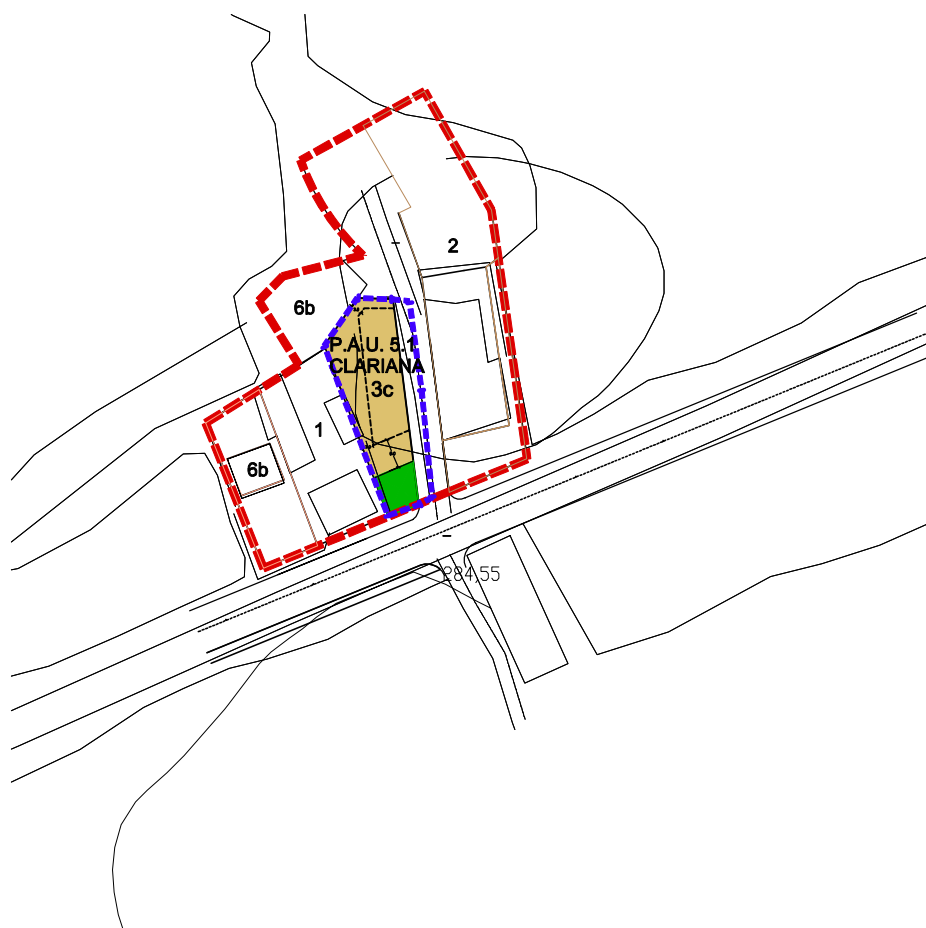
Escala 1:1000



Art. 281 - PAU-5.1 (Clariana); Clariana

- 1) Localització:
Plànol 3.7; E: 1/ 1.000.
- 2) Definició:
 - a) Es tracta d'un Polígon d'Actuació Urbanística d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al nucli de Clariana.
 - b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de delimitar una part del sòl urbà no consolidat d'aquest nucli. La tipologia proposada és la de la clau 3c, zona d'eixample tradicional.
 - c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 1.033,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.
- 3) Condicions d'ordenació i edificació:
 - a) S'aplica la regulació de la zona d'eixample tradicional, clau 3c.
 - b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,65 m^{2st}/m^{2sl}.
 - c) Sostre edificable màxim: 674,00 m^{2st}.
 - d) Nombre màxim d'habitatges: 4.
 - e) Densitat bruta 38 hab/Ha.
- 4) Condicions d'ús:
S'admeten els usos establerts per a la subzona 3C.
- 5) Condicions de gestió:
Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.
- 6) Cessions:
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les superfícies següents:
 - a) Sistema viari: 228,00 m^{2sl}.
 - b) Sistema d'espais lliures: 208,00 m^{2sl}.
 - c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 L.U.
- 7) Habitatge protegit:
No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:
 - a) Aquest sector recull part d'un sòl urbà consolidat preexistent al planejament que es revisa, només inclòs en aquest PAU a efectes de gestió i, per tant, no és de nova implantació.

CLARIANA



P.A.U. 5.1 CLARIANA		CLARIANA	
SÒL PRIVAT		597.00m2	57.79%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 3c	597.00m2	57.79%
SÒL PÚBLIC		436.00m2	42.21%
	- VIAL	228.00m2	22.07%
	- ZONA VERDA	208.00m2	20.14%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		1.033,00m2	100%

Escala 1:2000



Subsecció Segona: Plans Especials de Millora Urbana

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents Plans Especials de Millora Urbana:

- 1) Nucli de l'Arboçar:
 - a) La Peña (1.2)
- 2) Nucli de Cantallops:
 - a) Cal Pujol (2.4)
- 3) Nucli de Les Cabòries:
 - a) Cal Vendrell-1 (3.1)
 - b) Can Montargull (3.3)
 - c) Cal Vendrell-1 (3.6)

Art. 282 - PEMU-1.2 (La Peña); l'Arboçar de Dalt

1) Localització:

Plànol 3.1; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'est del nucli del Arboçar de Dalt.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar l'illa de cases a la que pertany i donar continuïtat a l'altra banda del carrer; aquest Pla de Millora Urbana ja es trobava delimitat en les Normes Subsidiàries anteriors. La tipologia proposada és la de la clau 6B, zona d'edificacions aïllades, parcel·la mínima de 600 m^{2sl} i la clau 3C, d'eixample tradicional en illa oberta.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 12.450,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'edificacions aïllades, amb la clau 6B, i de la zona d'eixample tradicional, clau 3C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,36 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 4.492,50 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 20.
- e) Densitat bruta: 16 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6B i 3C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

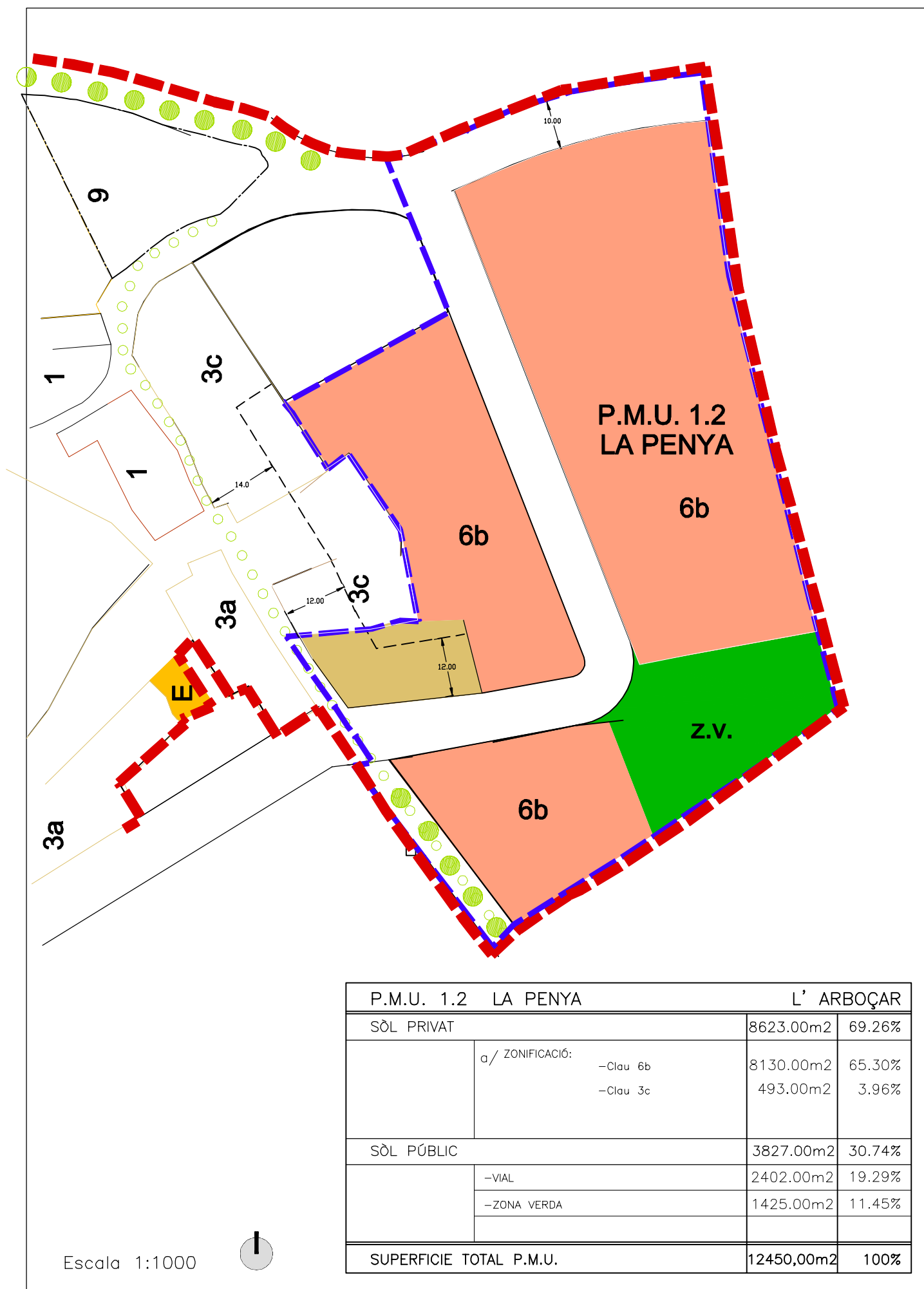
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Pla de Millora Urbana s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys que s'assenyalen a l'art. 65.3 LU i, com a mínim:

- a) Sistema viari: 2.402,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 1.425,00 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
- b) La tipologia edificatòria, aïllada en parcel·la gran, no és adequada.



P.M.U. 1.2 LA PENYA		L' ARBOÇAR	
SÒL PRIVAT		8623.00m ²	69.26%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	–Clau 6b	8130.00m ²	65.30%
	–Clau 3c	493.00m ²	3.96%
SÒL PÚBLIC		3827.00m ²	30.74%
	–VIAL	2402.00m ²	19.29%
	–ZONA VERDA	1425.00m ²	11.45%
SUPERFICIE TOTAL P.M.U.		12450,00m ²	100%

Escala 1:1000



Art. 283 - PEMU-2.4 (Cal Pujol); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats al mateix centre del nucli de Cantallops, en la banda sud de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana adjacent. La tipologia proposada és la de les claus 4A i 4B, zona d'extensió urbana i clau 6A, zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 9.466,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4A i 4B, i de la zona d'ordenacions aïllades, clau 6A.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,82 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 7.782,60 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 25.
- e) Densitat bruta 27 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4A, 4B i 6A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Pla de Millora Urbana s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys que s'assenyalen a l'art. 65.3 LU i, com a mínim:

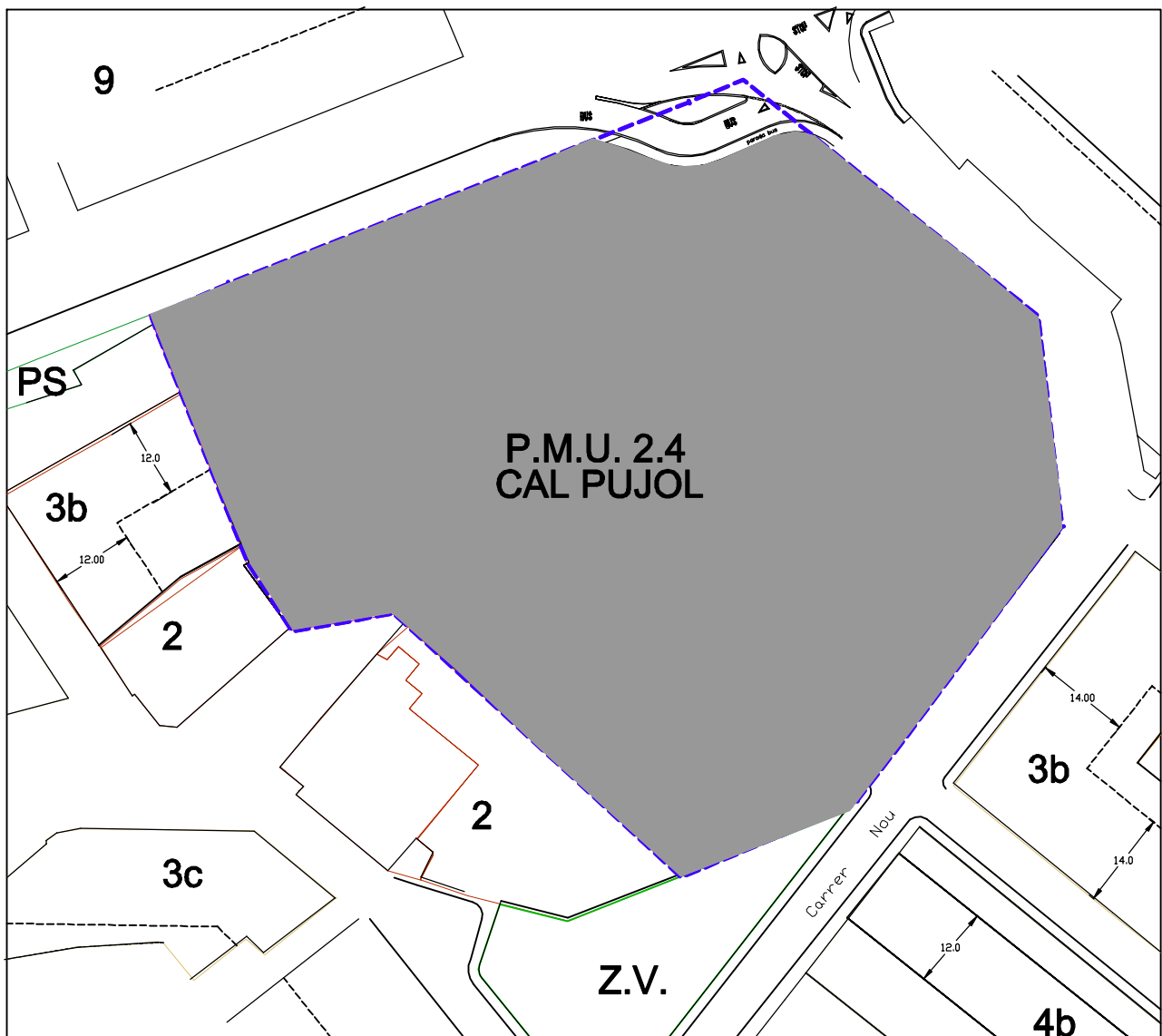
- a) Sistema viari: 2.614,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 1.278,00 m^{2sl}.
- c) Sistema d'equipaments: 842,00 m^{2sl}.
- d) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Aquest sector recull un altre PERI preexistent al planejament que es revisa i, per tant, no és de nova implantació.

CANTALLOPS



P.M.U. 2.4 CAL PUJOL		CANTALLOPS	
SÒL PRIVAT		4732.00m2	49.99%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	—Clau 4a	1891.00m2	19.98%
	—Clau 4b	1640.00m2	17.33%
	—Clau 6a	1201.00m2	12.69%
SÒL PÚBLIC		4734.00m2	50.01%
	—VIAL	2614.00m2	27.61%
	—ZONA VERDA	1278.00m2	13.50%
	—EQUIPAMENT	842.00m2	8.89%
SUPERFICIE TOTAL P.M.U.		9.466,00m2	100%

Escala 1:1000



Art. 284 - PEMU-3.1 (Cal Vendrell-1); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'est del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana. La tipologia proposada és la de les claus 4B i 4C, zona d'extensió urbana.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 4.097,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4B i 4C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,75 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 3.071,00 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 27.
- e) Densitat bruta 66 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4B i 4C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

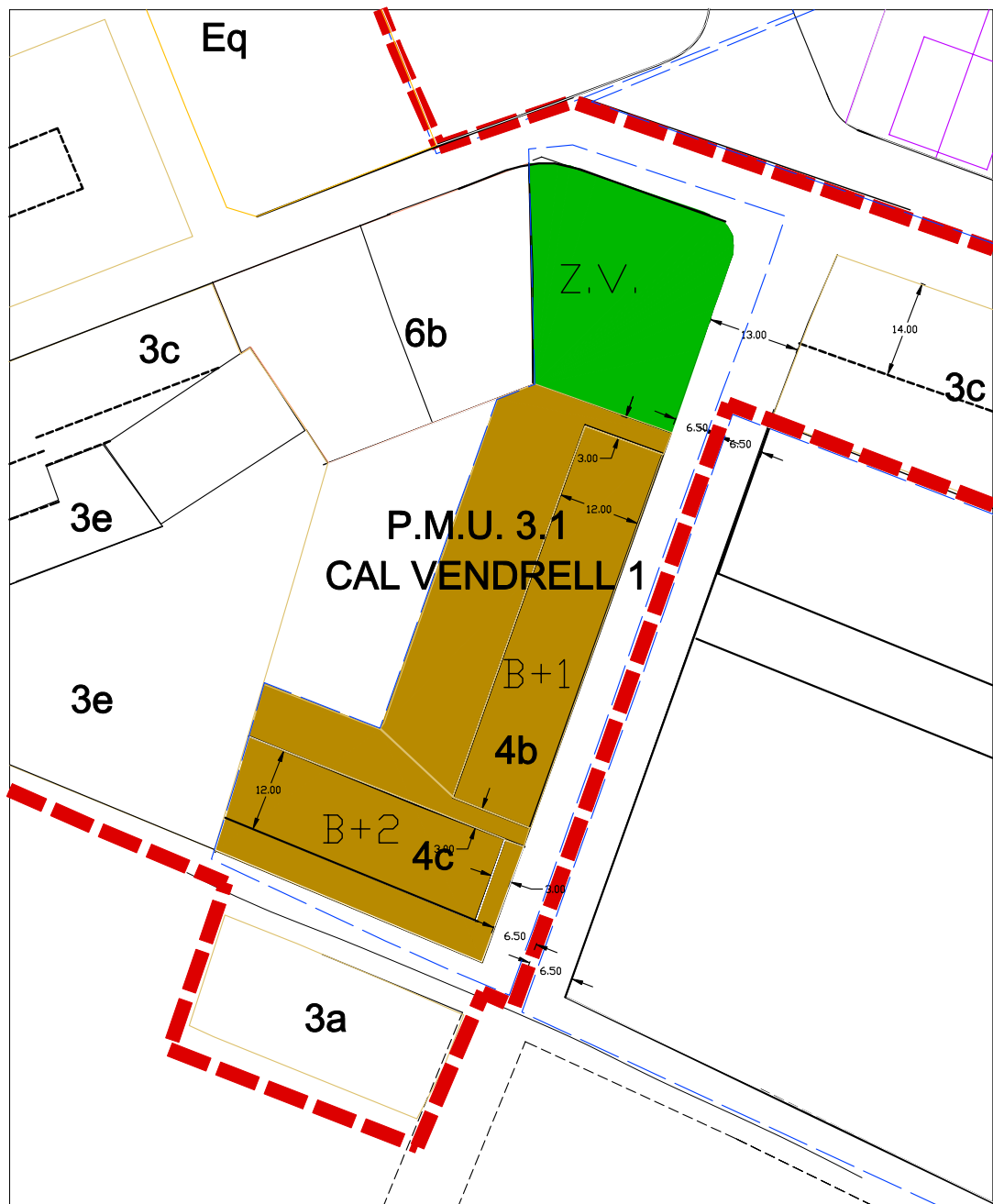
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Pla de Millora Urbana s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys que s'assenyalen a l'art. 65.3 LU i, com a mínim:

- a) Sistema viari: 859,00 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 828,00 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 614,20 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

LES CABÒRIES



P.M.U. 3.1 CAL VENDRELL 1		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		2410.00m2	52.82%
	a/ ZONIFICACIÓ:		
	–Clau 4b	1451.00m2	35.42%
	–Clau 4c	959.00m2	23.41%
SÒL PÚBLIC		1678.00m2	41.18%
	–VIAL	859.00m2	20.97%
	–ZONA VERDA	828.00m2	20.21%
SUPERFICIE TOTAL P.M.U.		4097.00m2	100%

Escala 1:1000



Art. 285 - PEMU-3.3 (Cal Montargull); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'oest del nucli de Les Cabòries, en la banda nord de la carretera N-340.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de completar la zona urbana. La tipologia proposada és la de la clau 5C, zona de nous creixements.
- c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 3.534,50 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona de nous creixements, clau 5C.
- b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 1,31 m^{2st}/m^{2sl}.
- c) Sostre edificable màxim: 4.638 m^{2st}.
- d) Nombre màxim d'habitatges: 58.
- e) Densitat bruta 165 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 5C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

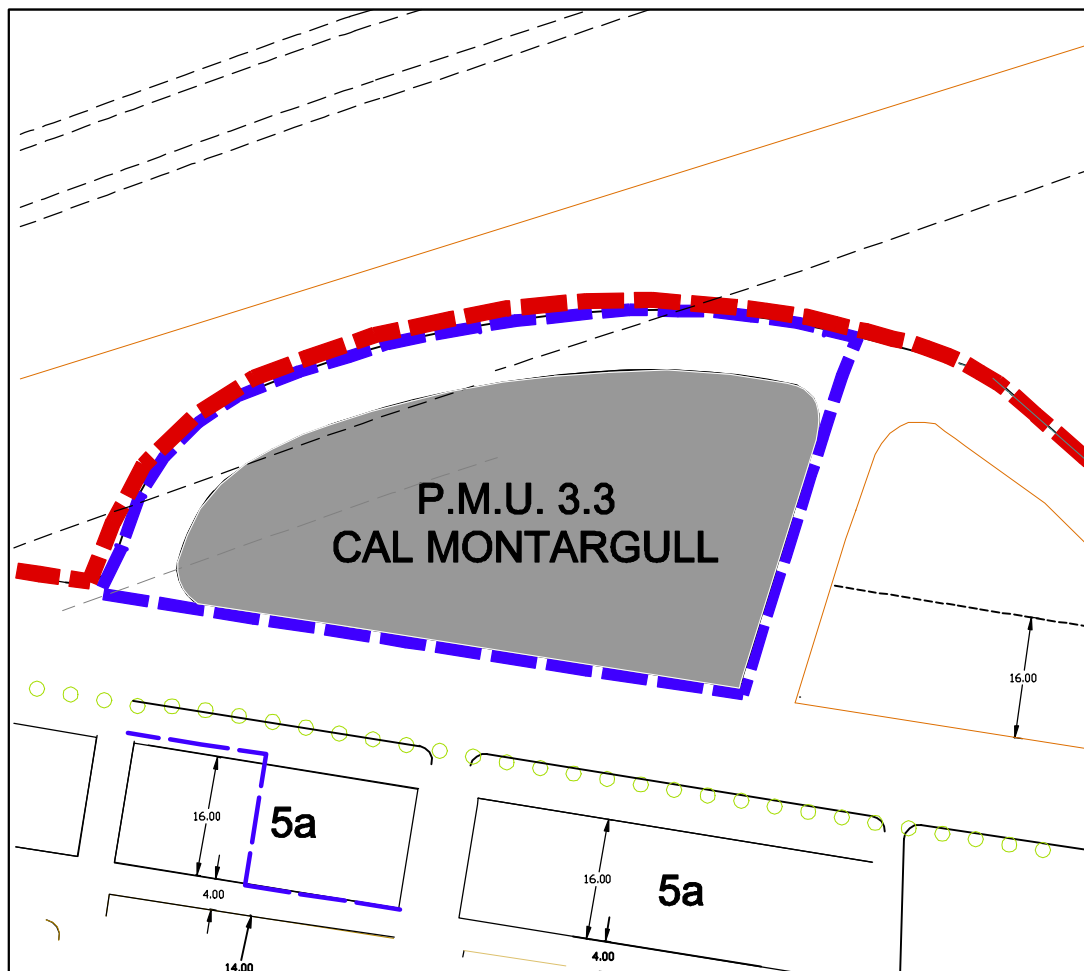
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Pla de Millora Urbana s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys que s'assenyalen a l'art. 65.3 LU i, com a mínim:

- a) Sistema viari: 1.334,73 m^{2sl}.
- b) Sistema d'espais lliures: 993,56 m^{2sl}.
- c) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 43 LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 965,00 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

LES CABÒRIES



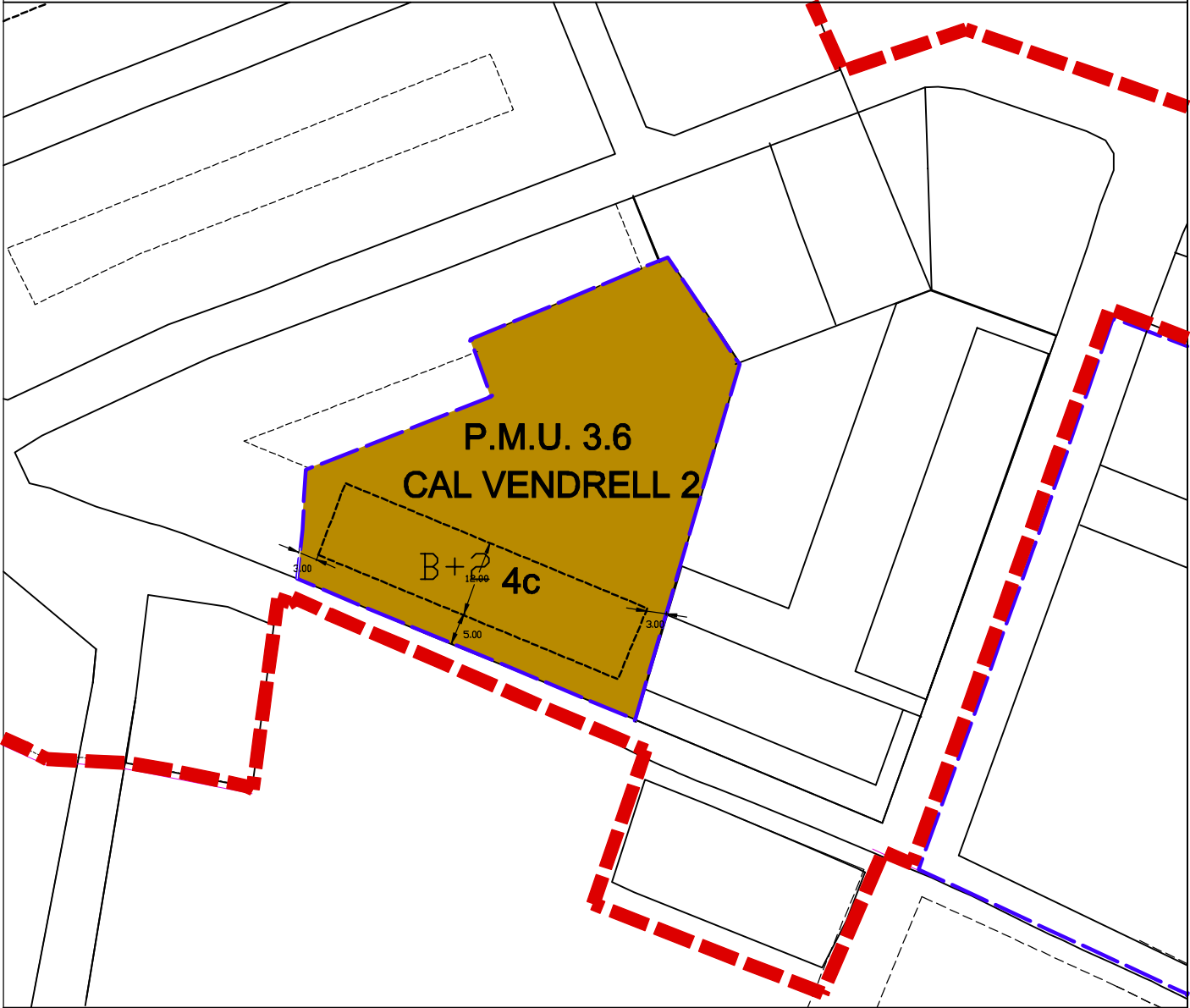
P.M.U 3.3 CAL MONTARGULL		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		1206.21m2	34.13%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 5b	1206.21m2	34.13%
SÒL PÚBLIC		2328.29m2	65.87%
	-VIAL	1334.73m2	37.76%
	-ZONA VERDA	993.56m2	28.11%
SUPERFICIE TOTAL P.A.U.		3534.5m2	100%

Escala 1:1000

Art. 286 - PEMU-3.6 (Cal Vendrell-2); Les Cabòries

- 1) Localització:
Plànol 3.5; E: 1/ 1.000.
- 2) Definició:
 - a) Es tracta d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'est del nucli de Les Cabòries.
 - b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl amb la finalitat de transformar aquesta zona urbana, en quant desaparegui l'activitat existent. La tipologia proposada és la de la clau 4C, zona d'extensió urbana, en transformació de l'ús existent.
 - c) La superfície del Pla de Millora Urbana és de 2.870,96 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.
- 3) Condicions d'ordenació i edificació:
 - a) A la transformació, s'aplicarà la regulació de la zona d'extensió urbana, clau 4C.
 - b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,64 m^{2st}/m^{2sl}.
 - c) Sostre edificable màxim: 1.831,65 m^{2st}.
 - d) Nombre màxim d'habitatges: 18.
 - e) Densitat bruta 62 hab/Ha.
- 4) Condicions d'ús:
S'admeten els usos establerts per a les subzona 4C.
- 5) Condicions de gestió:
Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.
- 6) Règim transitori:
Es mantindran l'edificabilitat, l'ocupació i els usos existents, en tant no es desenvolpi el Pla de Millora Urbana que transformi aquest sector.
- 7) Cessions:
En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest Pla de Millora Urbana s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys que s'assenyalen a l'art. 65.3 LU.
Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 43 LU.
- 8) Habitatge protegit:
 - a) 366,33 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

LES CABÒRIES



P.M.U. 3.6 CAL VENDRELL 2		LES CABÒRIES	
SÒL PRIVAT		2870.96m2	100%
	a/ ZONIFICACIÓ: -Clau 4c	2870.96m2	100%
SUPERFICIE TOTAL P.M.U.		2870.96m2	100%

Escala 1:1000



CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (SUZ)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 287 - Definició

- 1) El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la LU i a la Memòria d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) El sòl classificat com a urbanitzable al municipi d'Avinyonet del Penedès és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
- 3) Tenen la condició de sòl urbanitzable tots aquells terrenys que, en el marc de l'estratègia territorial definida per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es declaren aptes per a ser urbanitzats i no s'inclouen en altres categories de sòl urbà i no urbanitzable.

Art. 288 - Categories

- 1) En funció de les previsions de desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, l'article 33.3 LU contempla dues categories de sòl urbanitzable: el delimitat i el no delimitat.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb el sòl urbanitzable delimitat i el no delimitat, estant el primer d'ells constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.
- 3) Els sectors de sòl urbanitzable que compten amb pla parcial aprovat, en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es regulen per les condicions establertes pel seu pla parcial.
- 4) Es classifiquen com a sòl urbanitzable no delimitat aquells àmbits territorials que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no considera en aquest moment que hagin de ser objecte de transformació urbanística, però que marquen les directrius de creixement coherents amb el model territorial i amb els criteris de continuïtat i sostenibilitat aplicats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 289 - Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat

- 1) Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es regulen per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes Urbanístiques i en les dels corresponents plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.
- 2) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en sòl urbanitzable delimitat aquells sectors que:
 - a) Han iniciat el desenvolupament del seu pla parcial, sense que s'hagin però acomplert encara la totalitat dels deures urbanístics exigibles, com els de cessió i/o urbanització.
 - b) Els sectors específicament delimitats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- 3) De conformitat amb l'article 16 LSV, i amb l'article 33.4 LU, els propietaris de sectors de sòl urbanitzable delimitat podran promoure la seva transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació del corresponent pla parcial urbanístic.
- 4) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl.
- 5) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable delimitat, i descriu els objectius pel seu desenvolupament i determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió, concretant l'índex d'edificabilitat bruta i la densitat màxima.
- 6) Les Normes dels plans parcials urbanístics han de fer referència a alguna de les zones regulades per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 290 - Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

- 1) Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:
 - a) Distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b) Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial urbanístic en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c) Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal inclogui al sector de pla parcial urbanístic corresponent.
 - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o el Programa d'Actuació Urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.
 - g) Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial o comercial.
Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
 - h) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al respecte.
- 2) Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tindran dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques, amb la necessària limitació que imposa el principi de garantia de la viabilitat econòmica de cada sector.
- 3) L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat

dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys. A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini.

- 4) La reserva de sòl per atendre les necessitats d'habitatge descrites anteriorment, es realitzarà en el Programa d'Actuació Municipal, en el que s'establirà el marc de referència respecte la política d'habitatge dels propers anys. En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL SÒL URBANITZABLE

Art. 291 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el sòl urbanitzable delimitat

- 1) En el sòl urbanitzable delimitat el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
- 2) Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 3) Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.
- 4) Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
 - a) Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
 - b) Qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a cada sector.
 - c) Assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.
 - d) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - e) L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
 - f) Establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
 - g) Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 65.2.e LU, i n'avaluaran el cost, tot establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris, o de l'opció de redactar, directament, un projecte d'urbanització, segons allò regulat a l'art. 69bis LU.
 - h) Podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
 - i) Establiran uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

- 5) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva i localitza el sòl de cessió per a espais lliures i equipaments i viari principal. En alguns casos aquests formen part de l'estructura general del territori i els sistemes urbans, amb la consideració de sistemes urbanístics generals; en altres casos, es defineixen com a sistemes urbanístics locals. Amb independència de superfícies majors indicades en els plànols i en les fitxes de cada sector de sòl urbanitzable, les reserves mínimes per espais lliures i equipament no han de ser mai inferiors a les que determina l'article 65.3 i 4 LU.
- 6) Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en les corresponents fitxes normatives de cada sector. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en la LU:
 - a) En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:
 - i) Per a espais lliures públics, un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.
 - ii) Per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.
 - b) En els sectors integrament destinats a usos diferents dels residencials:
 - i) Un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a espais lliures.
 - ii) Un mínim del 5% de la superfície per equipaments, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.
- 7) En les fitxes normatives annexes a la documentació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament en la fitxa es determina la superfície de reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del pla parcial urbanístic.
- 8) D'acord amb el que estableix l'article 64 LU, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:
 - a) La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
 - b) El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial urbanístic, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

Art. 292 - Determinacions i contingut dels Plans Parciais Urbanístics

- 1) Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 LU i 17 RU, i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
- 2) En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.
- 3) Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 LU i als articles 10, 11, 13 i 94 RU, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 LU.

- 4) Els plans parcials urbanístics podran precisar també les característiques i traçat de les infraestructures bàsiques d'urbanització a les quals es refereix l'article 58.4 LU, que s'ajustaran al contingut d'aquestes Normes Urbanístiques i permetran seva avaluació i divisió en etapes, amb el detall suficient i necessari per a la seva immediata execució.

La resta d'elements d'urbanització, formaran part d'un projecte d'urbanització complementari, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa. La documentació dels projectes d'urbanització complementaris ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesurament, els diferents quadres de preus i el pressupost.

Art. 293 - Regulació general dels Plans Parciais Urbanístics

- 1) En les fitxes que s'adjunten als annexes de les presents Normes Urbanístiques es relacionen el conjunt de plans parcials urbanístics que es preveuen en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) El contingut i determinacions de la fitxa normativa s'estructura en base als següents apartats:
 - a) Àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del pla parcial urbanístic, dintre dels límits que es preveuen en les presents normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, respecte la major precisió. Dintre de l'àmbit s'assenyala la superfície total del sector de planejament.
 - b) Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar el pla parcial urbanístic així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.
 - c) Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector. Al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:
 - i) El sòl d'aprofitament privat en el sector residencial es destina genèricament a residencial, identificant-se les diferents àrees indicatives, corresponents a l'ús majoritari del sector de planejament.
 - ii) En els sector terciaris i d'activitat industrial, la clau fa referència a la zonificació indicativa que el document de planejament derivat haurà de desenvolupar.
 - iii) La qualificació de sòl, en els sector de planejament parcial té valor orientatiu i haurà de ser desenvolupada i precisada en el document del pla parcial urbanístic.
 - iv) L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció del destí i finalitat de cada sector, mitjançant l'establiment del coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, que en el cas del sectors residencials pot venir complementat per un coeficient complementari que s'haurà de destinar a usos diferents dels d'habitatge. En la mateixa fitxa s'estableix l'edificabilitat màxima del sector de planejament.
 - v) El nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar un tamany promig d'habitatge de 90 m² per habitatge. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges corresponents a cada sector.
 - vi) Els sòls de cessió es detallen de forma orientativa en el plànol de la fitxa i es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la mateixa fitxa.
 - vii) Altrament en la fitxa, s'estableix el percentatge mínim de sòl públic conjunt que s'haurà de qualificar en el desenvolupament del corresponent pla parcial urbanístic. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.

viii) Es determinen els casos en què el pla parcial urbanístic haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública, concretant la seva localització.

Igualment, s'assenyalen els casos en què no es preveu aquesta reserva, d'acord amb l'art. 57.3 LU.

- d) Cessions: A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava la LU i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Els sistemes a cedir, tal i com assenyalava la LU corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals i com els sòls destinats a sistemes generals.

- e) Condicions de gestió i execució:

En general els sectors de planejament inclosos en el sòl urbanitzable delimitat es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada.

- 3) Els diferents plans parcials urbanístics delimitaran els polígons de gestió que es considerin necessaris per a la seva execució.
- 4) El desenvolupament dels sectors comportarà que els propietaris es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- 5) Règim transitori d'edificació i usos: Respecte a la situació transitòria dels edificis i els usos inclosos en el sector de planejament, en la fitxa es determina el règim transitori que li es d'aplicació respecte els usos i les edificacions incloses en l'àmbit de planejament.
- 6) Tots els sectors de planejament venen subjectes al règim de fora d'ordenació i subjectes.

Art. 294 - Condicions bàsiques dels Plans Parciais Urbanístics

- 1) Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina com a condicions bàsiques per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat:
 - a) La delimitació del sector a desenvolupar mitjançant plans parcials urbanístics.
 - b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
 - c) Els sistemes generals urbanístics adscrits a cada sector i les reserves per a sistemes locals.
 - d) L'aprofitament urbanístic del sector.
 - e) La definició dels coeficients de ponderació en funció dels usos, de la intensitat d'usos i de la densitat d'ús residencial.
 - f) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
 - g) L'ús global del sector, i les proporcions d'usos admeses.
 - h) La relació de zones admeses.
 - i) La senyalització amb valor preceptiu del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i sistemes locals amb ubicació obligatòria en l'àmbit del pla parcial, que es grafien a les fitxes corresponents a cada sector i en els plànols d'estructura general.
- 2) Això no obstant, les alineacions previstes per al sistema viari bàsic poden variar-se en el pla parcial urbanístic sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 295 - Aprofitament urbanístic dels sectors de desenvolupament

- 1) L'aprofitament urbanístic del sector (article 36 LU) és la resultant de sumar l'aprofitament homogeneïtzat relatiu de les diferents zones admeses, en les proporcions previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal: s'expressa en unitats d'aprofitament.

- 2) El pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector ha de distribuir l'aprofitament resultant entre les diverses zones o subzones en funció dels següents coeficients homogeneitzadors (article 37 LU):
 - a) La intensitat dels usos, concretada en la seva edificabilitat.
 - b) Els diferents usos admesos.
 - c) La rigidesa a la demanda dels usos admesos.
 - d) La diferent localització.
 - e) La repercussió admissible del valor del sòl i de la urbanització en relació al preu de venda del sostre edificable de l'ús predominant

Art. 296 - Vialitat i aparcaments

- 1) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els traçats dels sistemes generals i dels sistemes locals que tenen continuïtat amb la xarxa bàsica o amb altres sectors. Correspon al pla parcial urbanístic la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa de vialitat secundària (la qual ha de tenir una amplada suficient) i dels aparcaments.
- 2) Tots els edificis han de tenir accés rodat des de la via pública, almenys pel que fa als serveis d'emergència.
- 3) Els plans parcials urbanístics han de preveure com a mínim dues places d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats; una d'elles ha de ser pública i vinculada amb la xarxa viària, l'altra pot ser privada i situar-se a l'interior de la parcel·la.
- 4) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal han de determinar la posició de les places d'aparcament públiques i han d'establir les condicions de les places privades, sens perjudici de la regulació específica que estableixen aquestes Normes Urbanístiques. En aquells casos en què s'admetin activitats que requereixin un major nombre d'aparcaments aquests es vinculen a la parcel·la en què es desenvolupi l'activitat, fins i tot si es tracta d'un ús d'equipament públic.

Art. 297 - Sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat o en tramitació

- 1) Els sectors de sòl urbanitzable delimitat que han desenvolupat el planejament derivat d'acord amb les determinacions del planejament anterior i que compten amb pla parcial aprovat definitivament o en avançada tramitació, regeixen el seu desenvolupament per les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- 2) Les fitxes que s'adjunten recullen a l'annex els paràmetres bàsics de cada pla parcial. Són d'aplicació les determinacions del propi pla parcial aprovat, i a ell han de referir-se les actuacions públiques i privades de desenvolupament.

Art. 298 - Sòl urbanitzable no delimitat

- 1) El sòl inclòs en aquesta categoria pot ser objecte de delimitació, si s'escau, en el marc d'un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb el que s'estableix en els articles 58 i 60 de la LU. El planejament que ordeni el sector, en aquest cas el pla parcial, ha d'ésser de delimitació d'acord amb l'article 33.4 LU.
- 2) En la delimitació d'aquests sectors s'ha de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials. S'ha de determinar:
 - a) Les cessions mínimes de cada sector per a viari, espais lliures i equipaments, les quals no seran inferiors al 45% del sòl brut.
 - b) Els sistemes generals urbanístics adscrits a cada sector, seguint els criteris de continuïtat de sistemes definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- c) Els usos principals i compatibles, d'acord amb els criteris de localització i proporcions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les proporcions d'usos comercials i terciaris en les àrees residencials han de ser com a mínim del 10%, i en les àrees industrials del 20% del sostre edificat.
- d) Les edificabilitats màximes de cada sector, indicades en m^{2st}/m^{2sl} , no podran ser superiors a 0,30 en sectors de desenvolupament residencial, terciari o mixte, ni de 0,25 en sectors d'ús industrial.
- e) Les densitats màximes, que no han de superar els 50 hab/Ha.

Art. 299 - Desenvolupament de l'edificació

Els plans parcials urbanístics, en regular la disposició de l'edificació segons les indicacions establertes per a cada sector, han de prendre com a punt de referència les determinacions dels sistemes d'ordenació fixats en el sòl urbà, sens perjudici de la preferent aplicació, si fa al cas, de les determinacions establertes a la regulació de cada sector.

SECCIÓ TERCERA. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Subsecció Primera: Sectors delimitats

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents Plans Parciais Urbanístics Delimitats (SUD):

- 1) Nucli de l'Arboçar:
 - a) Avinguda Principal (1.1)
- 2) Nucli de Cantallops:
 - a) Camp de Grill (2.1)
 - b) Carrer de l'Església (2.2)
- 3) Nucli de Les Cabòries:
 - a) La Carrerada - 2 (3.1)
 - b) La Carrerada - 1 (3.2)
 - c) Les Planes (3.3)
 - d) La Grava - 1 (3.4)
 - e) La Grava - 2 (3.5)
 - f) CADES (3.7)
- 4) Nucli de Les Gunyoles:
 - a) Carrer Sant Salvador (4.1)
 - b) Carrer Pau Casals (4.2)
- 5) Nucli de Sant Sebastià dels Gorgs:
 - a) Carrer de Dalt (6.1)
 - b) Carrer de Baix (6.2)

Art. 300 - SUD-1.1 (Avinguda Principal); L'Arboçar de Dalt

1) Localització:

Plànol 3.1; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord-oest del nucli de L'Arboçar de Dalt.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl a través d'un carrer ja qualificat com a viari i per la part posterior es delimita a causa de l'afectació de la línia elèctrica existent, tot col·locant un espai lliure (zona verda) a l'oest. La tipologia proposada és la de les claus 4A i 4B, zona d'extensió urbana.
- c) La superfície del sector és de 11.162,66 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, claus 4a i 4b.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es reflecteixi la relació de les noves edificacions respecte a les existents i a la topografia del medi on estan ubicades, estudiar i minimitzar l'impacte visual i ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,28 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 3.173,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 40.
- f) Densitat bruta 36 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4A i 4B, a excepció de l'ús d'habitatge plurifamiliar, que es prohibeix.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

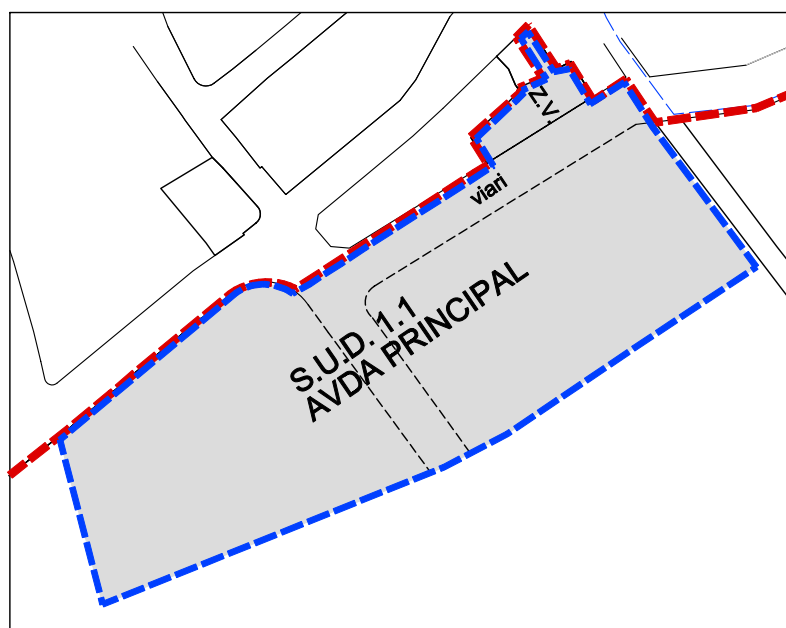
6) Cessions:

- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 634,60 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

L' ARBOÇAR



Escala 1:2000



S.U.D. 1.1 AVDA PRINCIPAL

L' ARBOÇAR

SUPERFICIE TOTAL S.U.D.

11162.66m²

Art. 301 - SUD-2.1 (Camp de Grill); Cantallops

- 1) Localització:
Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.
- 2) Definició:
 - a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al sud-est del nucli de Cantallops.
 - b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl a través d'un carrer estructurant que recull i completa la trama urbana preexistent. La tipologia proposada és la de les claus 3C, zona d'eixample tradicional i clau 6B, zona d'ordenacions aïllades.
 - c) La superfície del sector és de 12.803,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.
- 3) Condicions d'ordenació i edificació:
 - a) S'aplica la regulació de la subzona d'eixample tradicional, clau 3C i la subzona d'ordenacions aïllades, clau 6B.
 - b) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,47 m^{2st}/m^{2sl}.
 - c) Sostre edificable màxim: 4.767,00 m^{2st}.
 - d) Nombre màxim d'habitatges: 29.
 - e) Densitat bruta 23 hab/Ha.
- 4) Condicions d'ús:
S'admeten els usos establerts per a la zona 3C i 6B.
- 5) Condicions de gestió:
Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.
- 6) Cessions:
 - a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
 - b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.
- 7) Habitatge protegit:
No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:
 - a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
 - b) La tipologia edificatòria, aïllada en parcel·la gran, no és adequada.

CANTALLOPS



Escala 1:2000



S.U.D. 2.1 CAP DE GRILL	CANTALLOPS
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	15.612,34 m2

Art. 302 - SUD-2.2 (Carrer de l'Església); Cantallops

1) Localització:

Plànol 3.3; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al sud del nucli de Cantallops.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl per a completar la trama urbana de la població. La tipologia proposada és la de les claus 3C, zona d'eixample tradicional i clau 6B, zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del sector és de 10.074,91 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la subzona d'eixample tradicional, clau 3C i la subzona d'ordenacions aïllades, clau 6B.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,47 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 4.736,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 24.
- f) Densitat bruta 24 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 3C i 6B.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

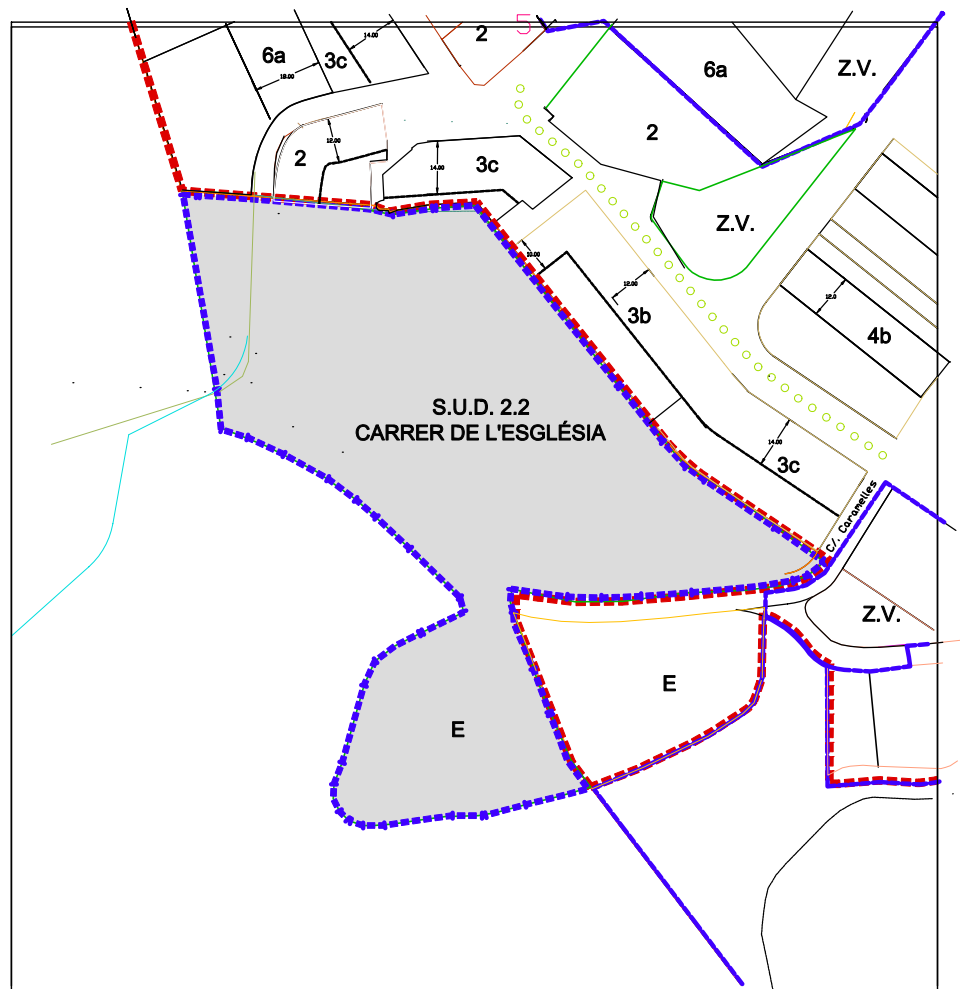
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalat l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

CANTALLOPS



Escala 1:2000



S.U.D. 2.2 CARRER DE L'ESGLÉSIA	CANTALLOPS
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	12.803,00 m2

Art. 303 - SUD-3.1 (La Carrerada - 2); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nordoest del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix vertebrador del camí de la Carrerada. La tipologia proposada és la de la clau 7A, zona d'indústria.
- c) La superfície del sector és de 22.493,42 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'indústria, clau 7A.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es reflexi la relació de les noves edificacions respecte a les existents i a la topografia del medi on estan ubicades, estudiar i minorar l'impacte visual i ambiental del conjunt d'edificacions. Així mateix caldrà respectar el volums de prohibició derivats de la legislació d'aviació civil envers l'aeròdrom situat a la vora.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,53 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 11.862,00 m^{2st}.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 7A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

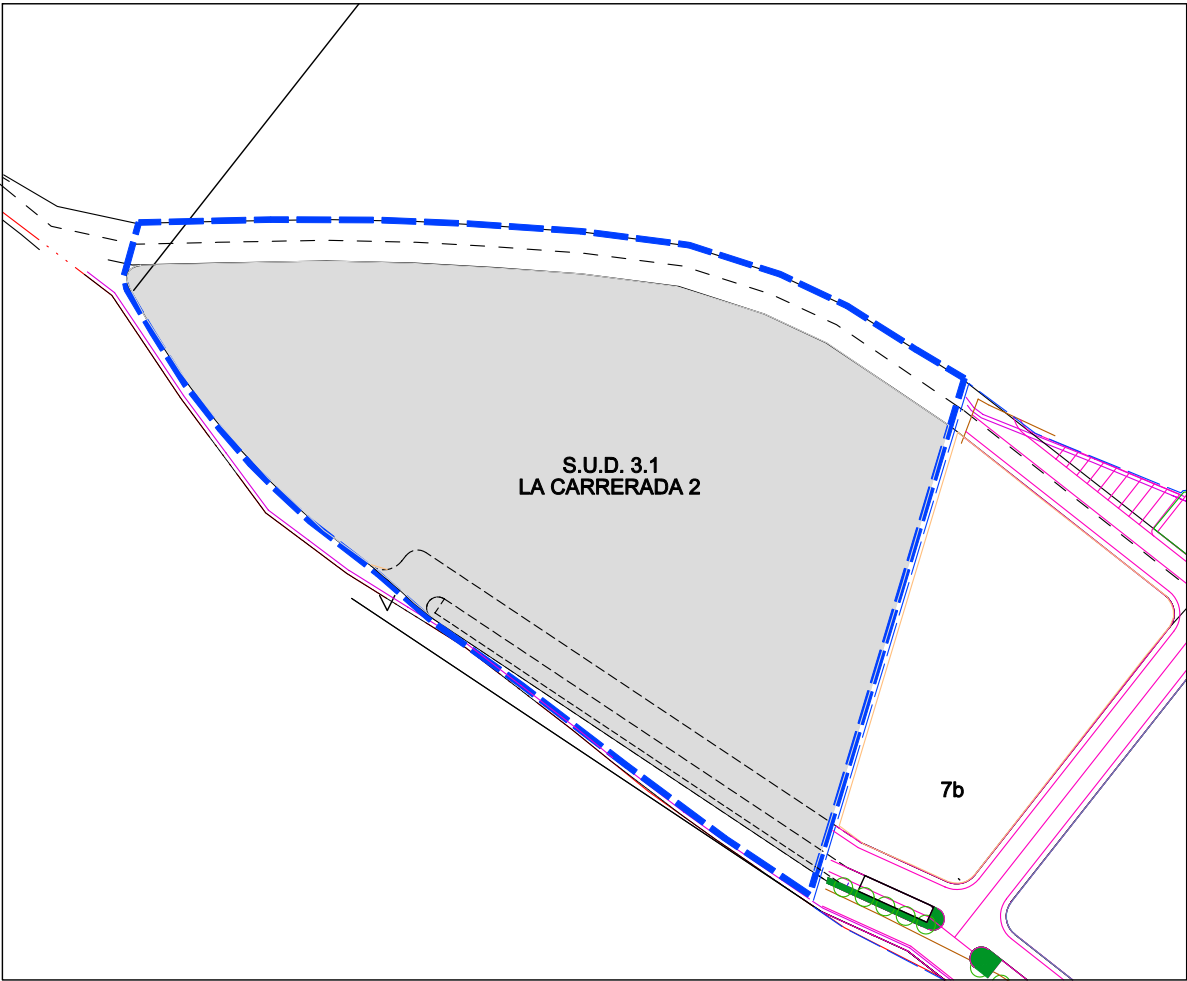
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.4 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Els usos permesos són industrials.

LES CABÒRIES



Escala 1:2000



S.U.D. 3.1 LA CARRERADA 2	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	22.493,42 m2

Art. 304 - SUD-3.1 (La Carrerada - 1); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nordoest del nucli de Les Cabòries.
- b) Aquest sector ja ha estat objecte de la tramitació dels corresponents expedients del Pla Parcial d'Ordenació, Projecte d'Urbanització, Projecte de Compensació i Estudi de Detall, tots ells aprovats definitivament.
- c) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix vertebrador del camí de la Carrerada. La tipologia proposada és la de les claus 7A i 7B, zona d'indústria.
- d) La superfície del sector és de 89.449,10 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

Les contemplades als documents aprovats.

4) Condicions d'ús:

Les contemplades als documents aprovats.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicat: Compensació.

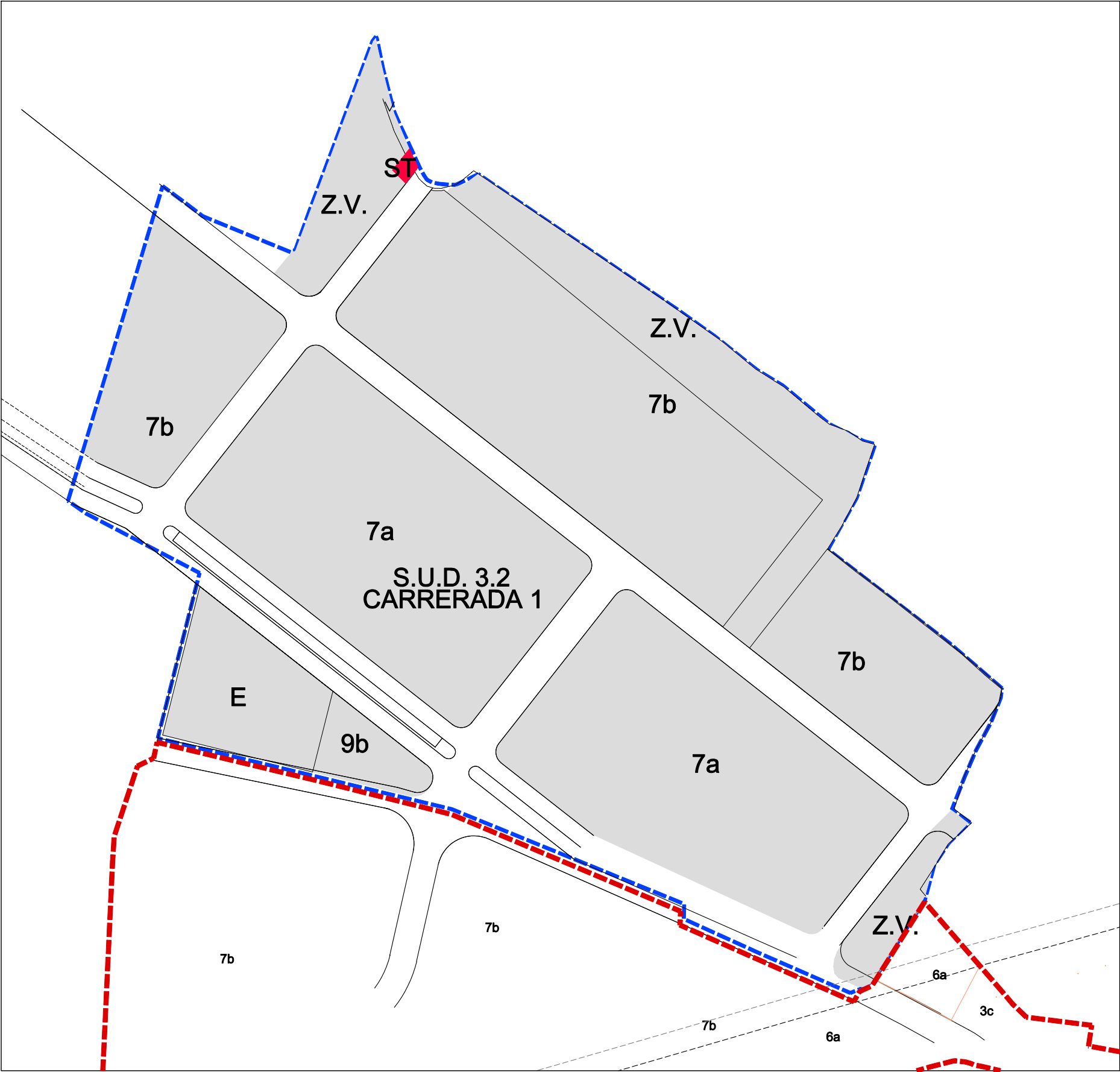
6) Cessions:

Les contemplades als documents aprovats.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Els usos permesos són industrials.



Escala 1:2000



S.U.D. 3.2 LA CARRERADA 1	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	89.449,10m2

Art. 305 - SUD-3.3 (Les Planes); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.4; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nordoest del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix vertebrador de la carretera d'Olesa de Bonesvalls, tot completant el conjunt urbà del nucli de població. La tipologia proposada és la de la clau 4C, zona d'extensió urbana i clau 3C, zona d'eixample tradicional.
- c) La superfície del sector és de 18.323,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana i de la zona d'eixample tradicional, claus 4C i 3C.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es reflexi la relació de les noves edificacions respecte a les existents i a la topografia del medi on estan ubicades, estudiar i minorar l'impacte visual i ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,36 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 6.675,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 70.
- f) Densitat bruta 5387 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 4C i 3C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

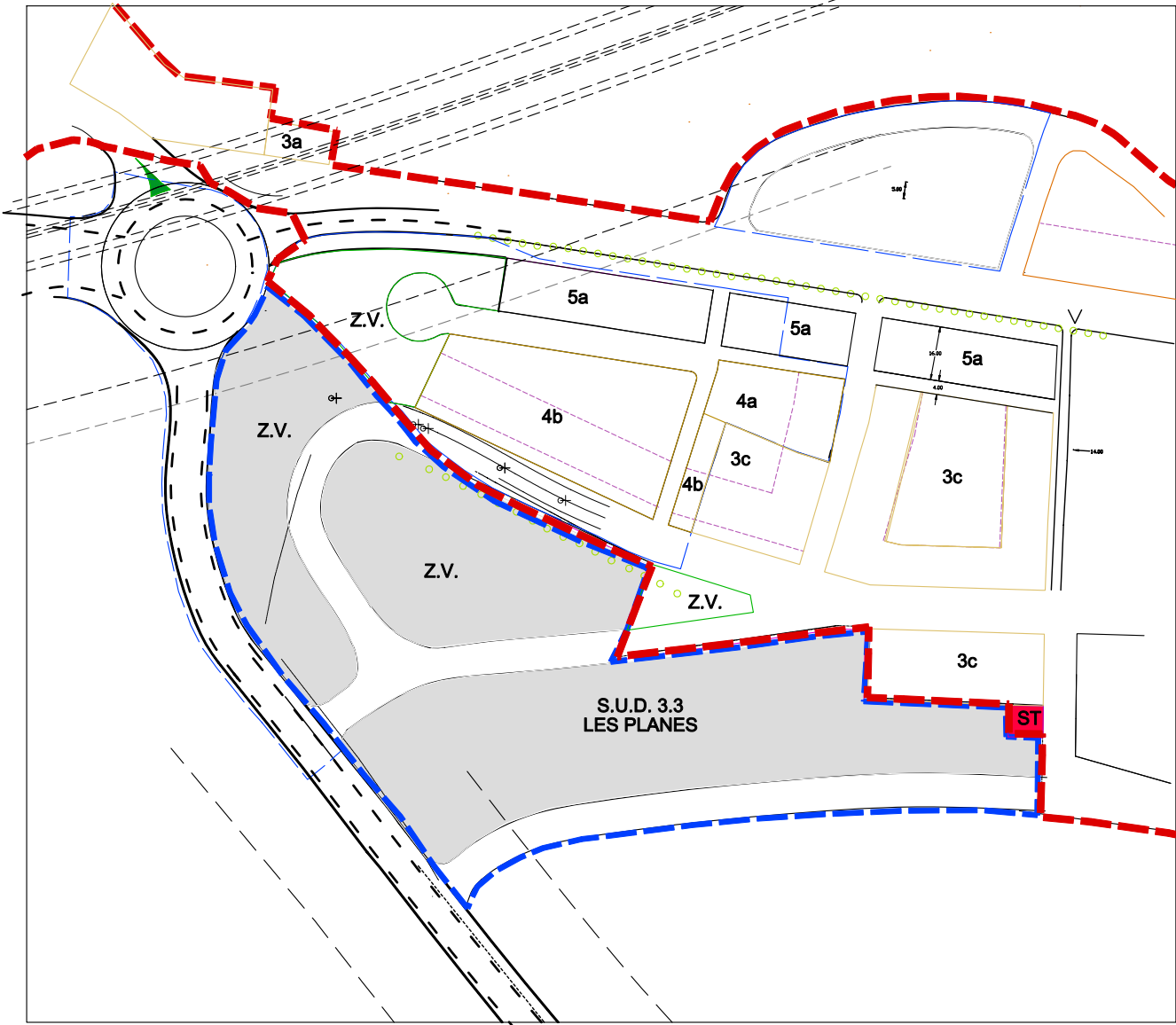
6) Cessions:

- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

- a) 1.335,00 m^{2st}, que es corresponen amb el 20% del total sostre admès al sector.

LES CABÒRIES



Escala 1:2000



S.U.D. 3.3 LES PLANES	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	18.323,00 m2

Art. 306 - SUD-3.4 (La Grava - 1); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix del camí de la Grava, tot donant un front de façana al mateix. La tipologia proposada és la de la clau 4D, zona d'extensió urbana.
- c) Aquest sector ha estat objecte de la formalització d'un Conveni de Col·laboració Urbanística que recull les obligacions assumides per les parts i que aquí es reflecteixen.
- d) La superfície del sector és de 19.553,97 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana, clau 4D.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minimitzar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,30 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 5.866,19 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 24.
- f) Densitat bruta 12 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 4D.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de cooperació.

6) Cessions:

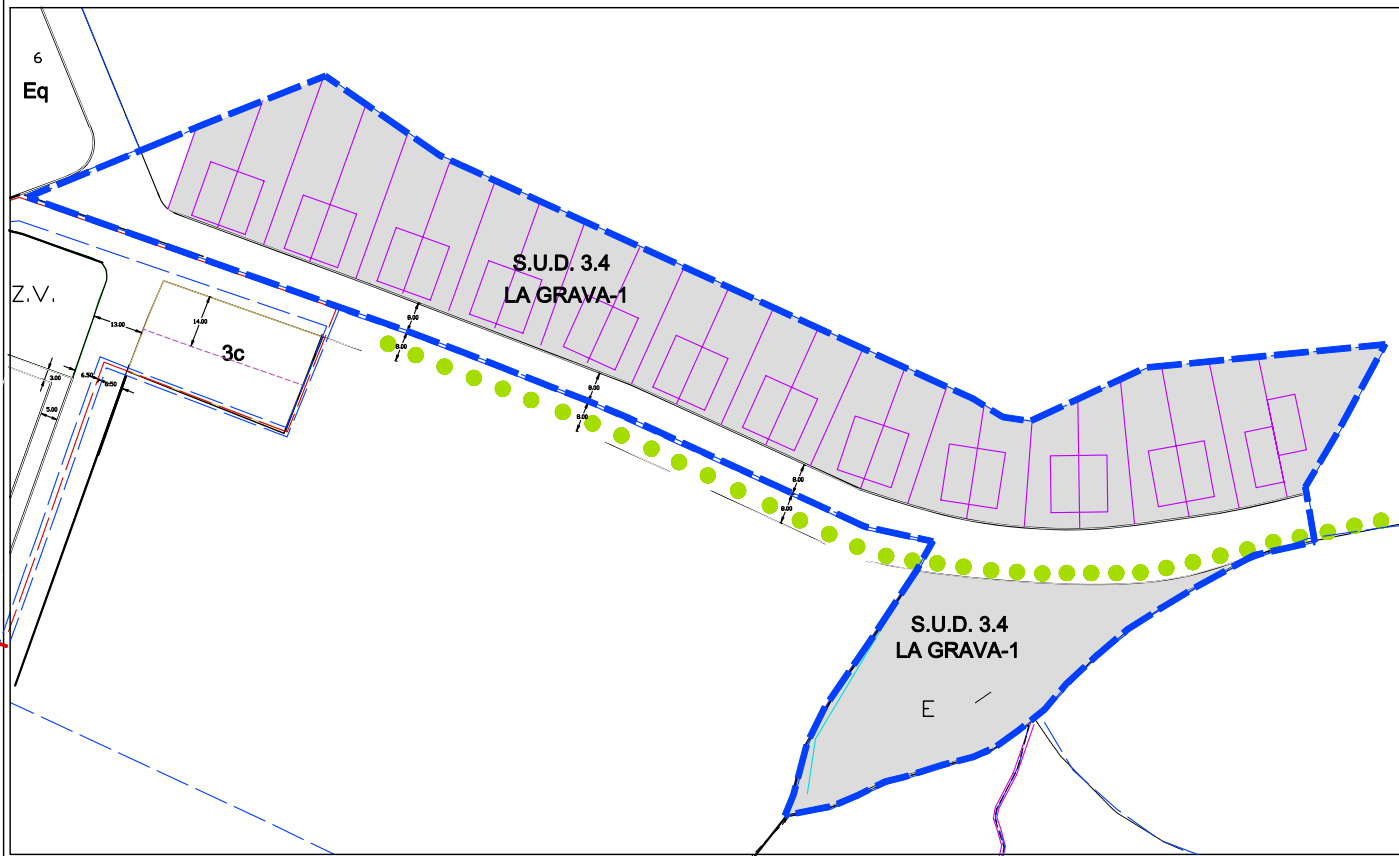
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU i, com a mínim:
 - i) Sistema d'equipaments: 3.296,14 m^{2sl}.
 - ii) Sistema viari: 3.541,55 m^{2sl}.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.
- b) La tipologia edificatòria, aparellada, no és adequada.

LES CABÒRIES



Escala 1:2000



S.U.D. 3.4 LA GRAVA 1	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	19.553,97 m2

Art. 307 - SUD-3.5 (La Grava - 2); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix del camí de la Grava, tot donant un front de façana al mateix. La tipologia proposada és la de les claus 4B, 4C, zona d'extensió urbana, i 6A i 6B, zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del sector és de 35.295,00 m^{2sl}, discontinu i dividit en dos parts: situada més a sud amb una superfície de 31.631,00 m^{2sl} i la situada a nord, on s'ubicarà l'equipament, de superfície 3.664,00 m^{2sl}; el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'extensió urbana i zona d'ordenacions aïllades, claus 4B, 4C, 6A i 6B.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,37 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 12.930,90 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 86.
- f) Densitat bruta 24 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzones 4B, 4C, 6A i 6B.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

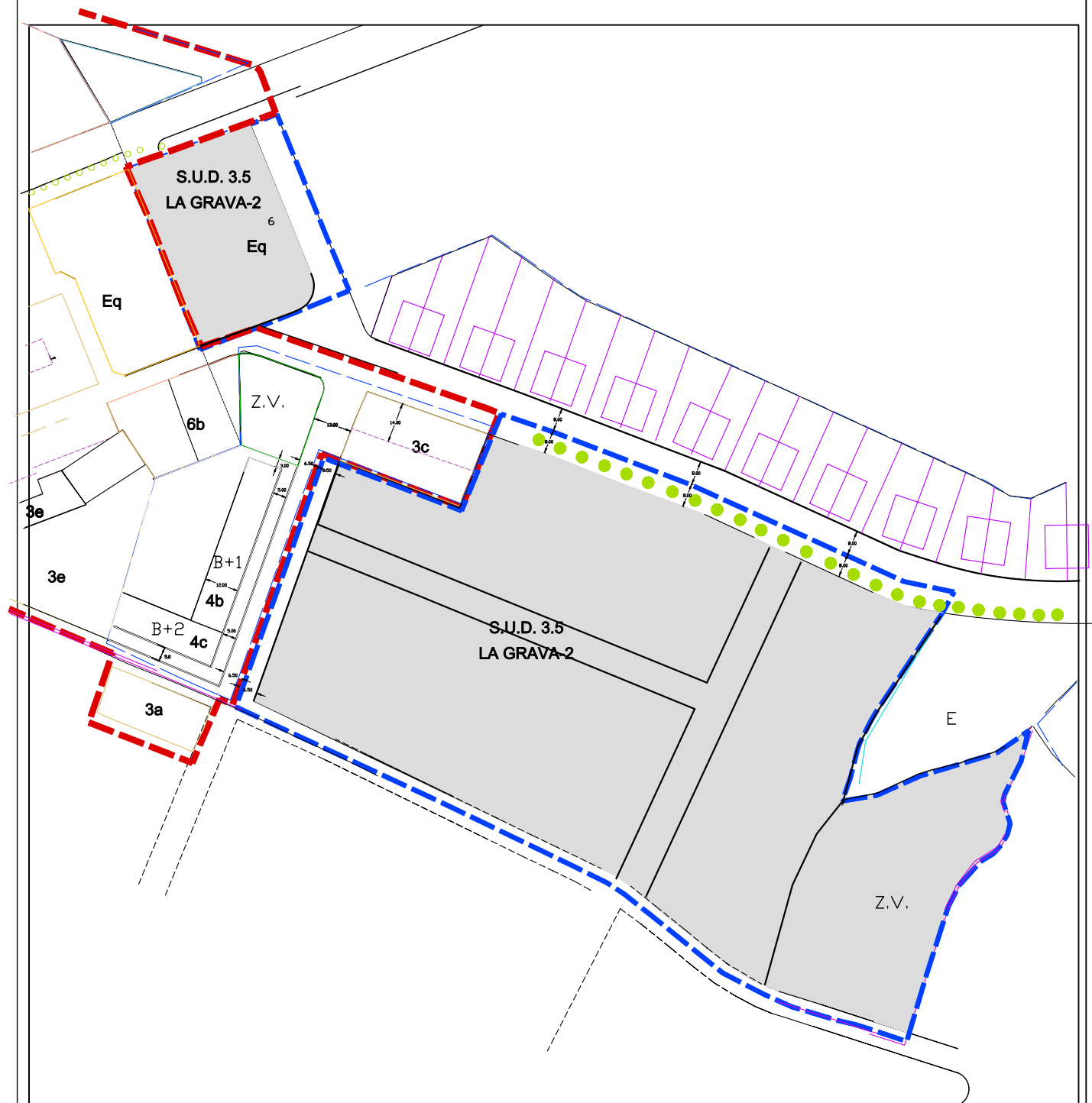
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalen l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

LES CABÒRIES



Escala 1:2000



S.U.D. 3.5 LA GRAVA 2	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	35.295,00 m2

Art. 308 - SUD-3.7 (CADES); Les Cabòries

1) Localització:

Plànols 3.4 i 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord del nucli de Les Cabòries.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl per a donar una sortida legal a la implantació d'aquesta indústria existent en el sòl no urbanitzable tot controlant la seva activitat transitòria, així com potenciar la seva substitució futura. La tipologia proposada és la de la clau 7B, zona d'indústria en edificació aïllada.
- c) La superfície del sector és de 47.069,00 m^{2sl}, discontinu (43.012 m^{2sl} –indústria- i 4.057 m^{2sl} –rotonda-) i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la subzona d'indústria, clau 7B.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es reflexi la relació de les noves edificacions respecte a les existents i a la topografia del medi on estan ubicades, estudiar i minorar l'impacte visual i ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,50 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 23.534,50 m^{2st}.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 7B.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de cooperació.

Constituirà un polígon únic no susceptible de divisió.

6) Règim transitori:

En tant no es desenvolpi el Pla Parcial Urbanístic que transformi aquest sector, la regulació de les construccions, usos i activitats serà l'existent i admesa a l'actualitat, segons la llicència d'activitats amb la que es compti, no admetent-se cap increment de la mateixa, ni del volum edificat, ni del sostre, ni de l'ocupació.

S'exceptua de la prohibició anterior la construcció d'aquelles instal·lacions que foren necessàries per a millorar l'impacte ambiental i paisatgístic de la indústria en funcionament, sempre que es justifiqui i s'aprecii aquesta necessitat per la Corporació Municipal, en ordre a minorar els abocaments, els fums, els bafos i les olors. També s'exceptua de la prohibició la instal·lació de les mesures correctores que pogueren imposar-se, per l'Ajuntament o d'altres Administracions amb competències concorrents, per tal de poder continuar exercint l'activitat.

7) Cessions:

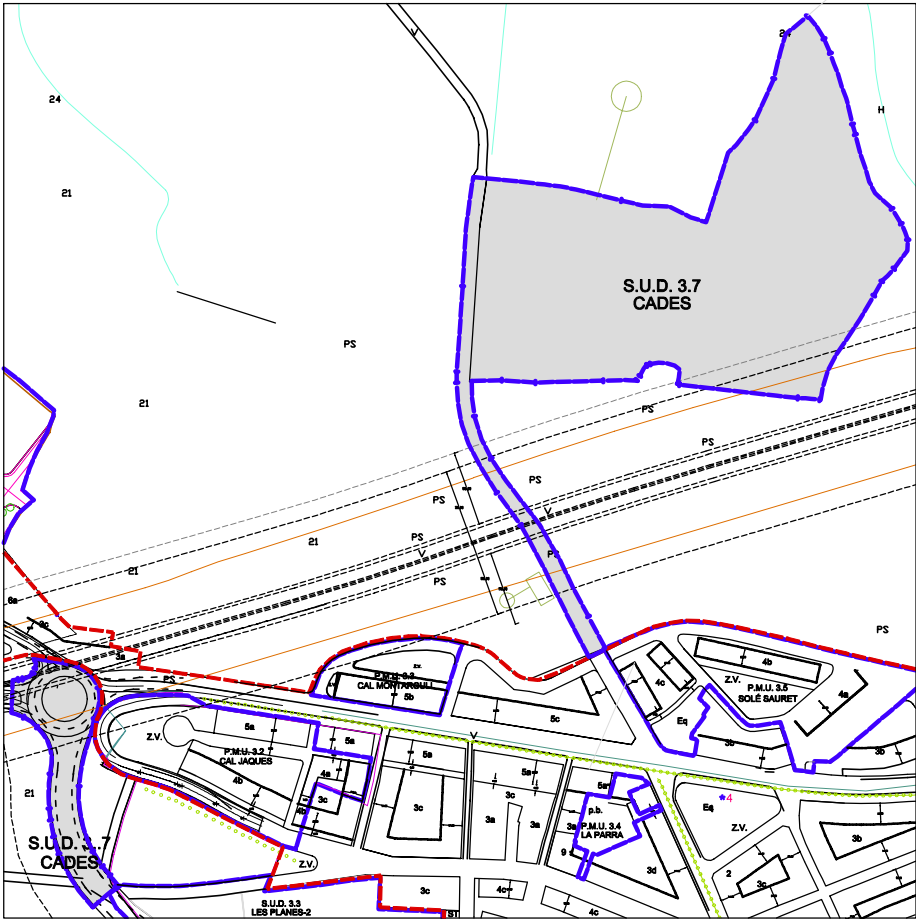
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.4 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

8) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) Els usos permesos són industrials.

LES CABÒRIES



Escala 1:5000



S.U.D. 3.7 CADES	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	47.069 m2

Art. 309 - SUD-4.1 (Carrer Sant Salvador); Les Gunyoles

1) Localització:

Plànol 3.6; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Les Gunyoles.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl discontinu per completar la trama urbana de la població. La tipologia proposada és la de la clau 6A, zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del sector és de 24.478,00 m^{2sl}, compost de dos sectors discontinus entre sí: un de 20.146 m^{2sl} i altre de 4.332,0 m^{2sl}, on s'ubica l'actual camp de fútbol; el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'ordenacions aïllades, clau 6A.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,33 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 8.075,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 27.
- f) Densitat bruta 11 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

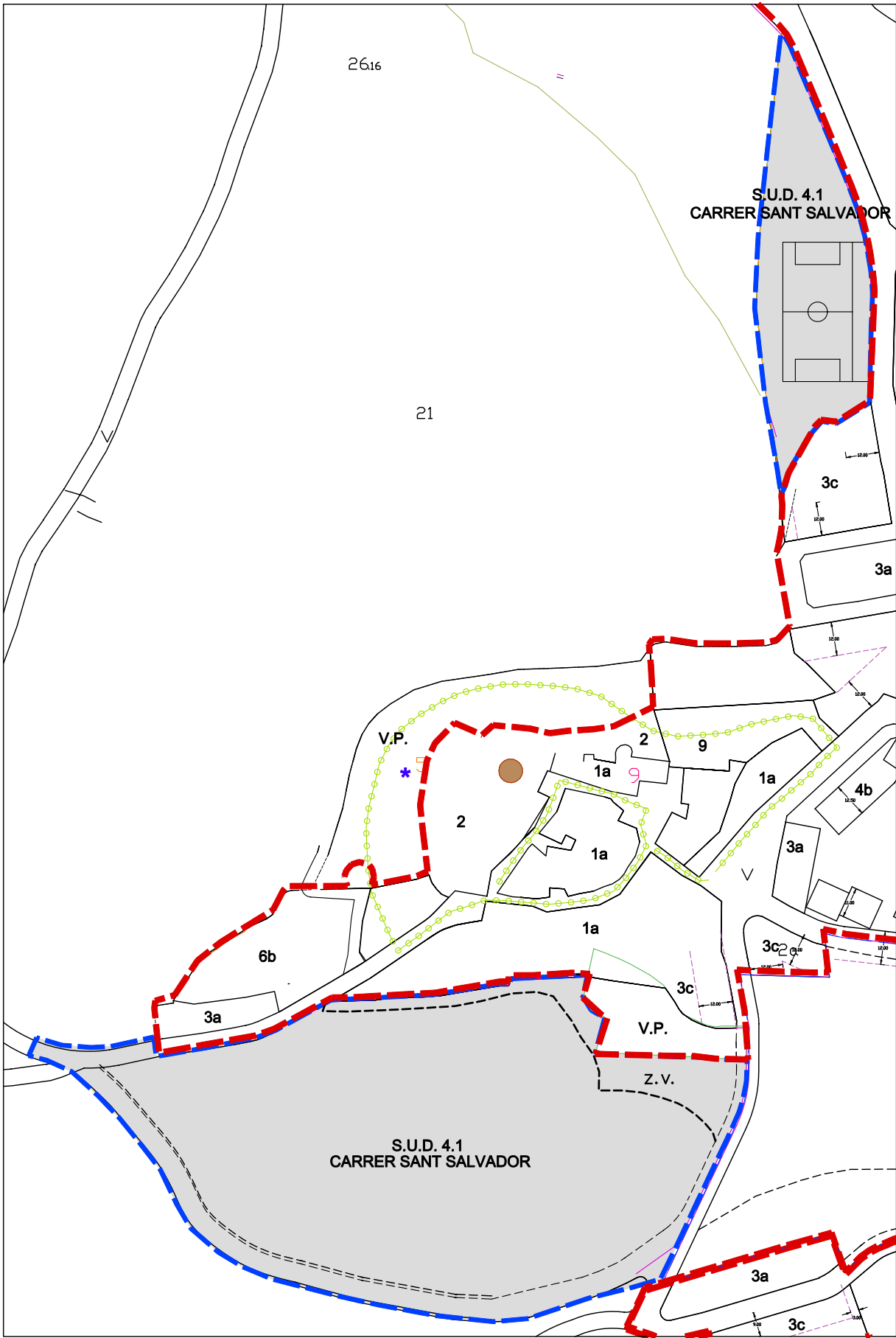
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU, si bé que caldrà agrupar-les al lloc que ocupa l'actual camp de fútbol.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

LES GUNYOLÉS



Escala 1:2000



S.U.D. 4.1 CARRER SANT SALVADOR	LES GUNYOLÉS
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	24.478,00 m2

Art. 310 - SUD-4.2 (Carrer Pau Casals); Les Gunyoles

1) Localització:

Plànol 3.6; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al sudoest del nucli de Les Gunyoles.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl per tal de completar la trama urbana de la població. La tipologia proposada és la de la clau 6A, zona d'ordenacions aïllades i la clau 3C zona d'eixample tradicional.
- c) La superfície del sector és de 12.279,17 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'eixample tradicional, clau 3C, i la zona d'ordenacions aïllades, clau 6A.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,31 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 3.763,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 14.
- f) Densitat bruta 12 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6A i subzona 3C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

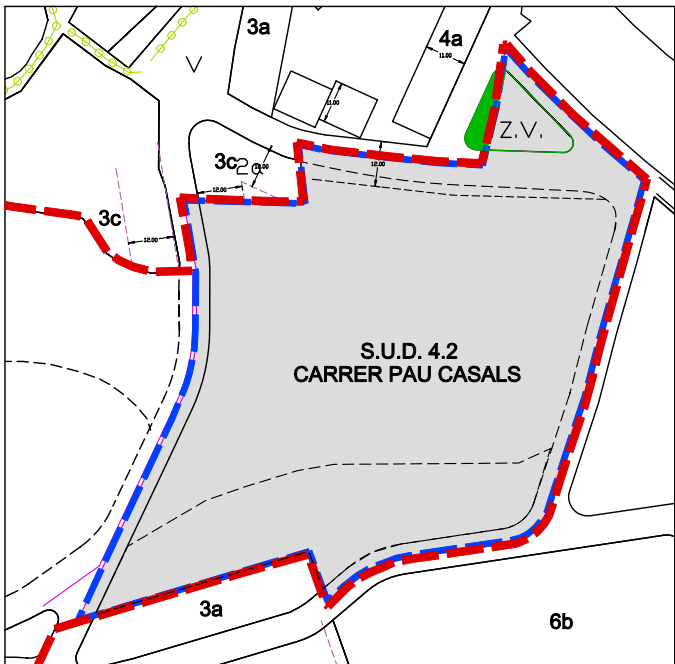
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

LES GUNYOLÉS



Escala 1:2000



S.U.D. 4.2 CARRER PAU CASALS	LES GUNYOLÉS
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	12.279,17 m2

Art. 311 - SUD-6.1 (Carrer de Dalt); Sant Sebastià dels Gorgs

1) Localització:

Plànol 3.8; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats a l'oest del nucli de Sant Sebastià dels Gorgs.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl discontinu per completar la trama urbana de la població. La tipologia proposada és la de les claus 3C, zona d'eixample tradicional i clau 6A, zona d'ordenació aïllada.
- c) La superfície del sector és de 10.528,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'eixample tradicional, clau 3C i la zona d'ordenació aïllada, clau 6A.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
També haurà de tenir cura el Pla Parcial Urbanístic que es redacti de resoldre adequadament la connectivitat viària del sector, tant en relació a la ciutat consolidada (pel augment de població i l'afectació que representa), com pel que fa en relació amb l'enllaç amb la carretera, que s'haurà de produir, ex novo, per la banda Sud, amb la secció adequada.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,50 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 5.265,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 23.
- f) Densitat bruta 22 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 3C i 6A.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

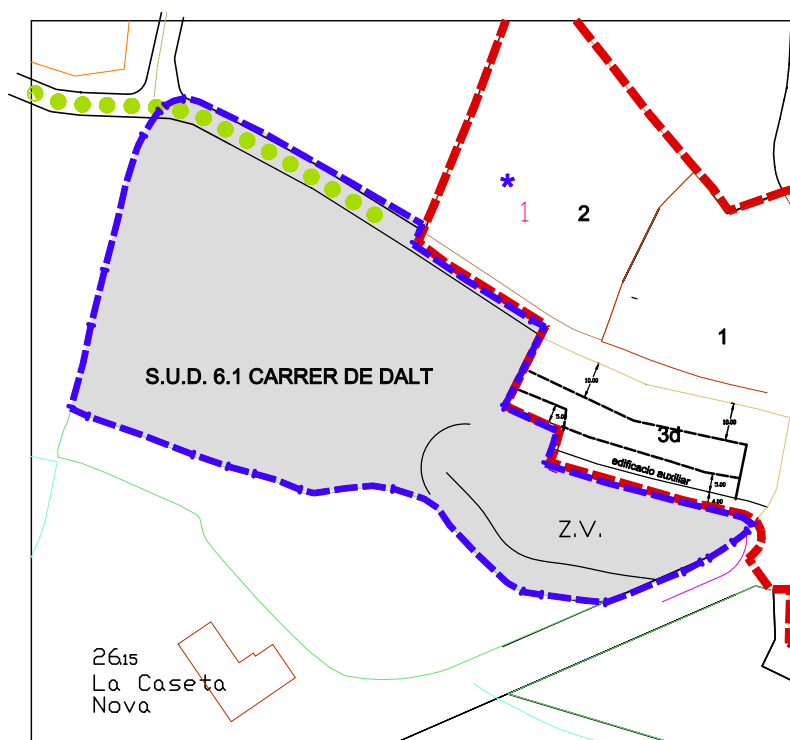
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
Aquestes cessions es concentraran, preferentment, a la banda Sud del sector, a tocar de la carretera i front el monestir.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

SANT SEBASTIÀ DELS GORGS



Escala 1:2000



S.U.D. 6.1 CARRER DE DALT	SANT SEBASTIÀ DELS GORGS
SUPERFICIE TOTAL S.U.D.	10.528,00 m2

Art. 312 - SUD-6.2 (Carrer de Baix); Sant Sebastià dels Gorgs

1) Localització:

Plànol 3.8; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys de sòl urbà situats a l'est del nucli de Sant Sebastià dels Gorgs.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl discontinu per completar la trama urbana de la població. La tipologia proposada és la de les claus 3D, zona d'eixample tradicional i clau 6B, zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del sector és de 13.800,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la subzona d'eixample tradicional, clau 3D i la subzona d'ordenacions aïllades, clau 6B.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es respecti al màxim les visuals existents i la topografia del medi on estan ubicades, així com estudiar i minorar l'impacte ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,36 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 4.930,00 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 23.
- f) Densitat bruta 17 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a les subzones 3D i 6B.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

6) Cessions:

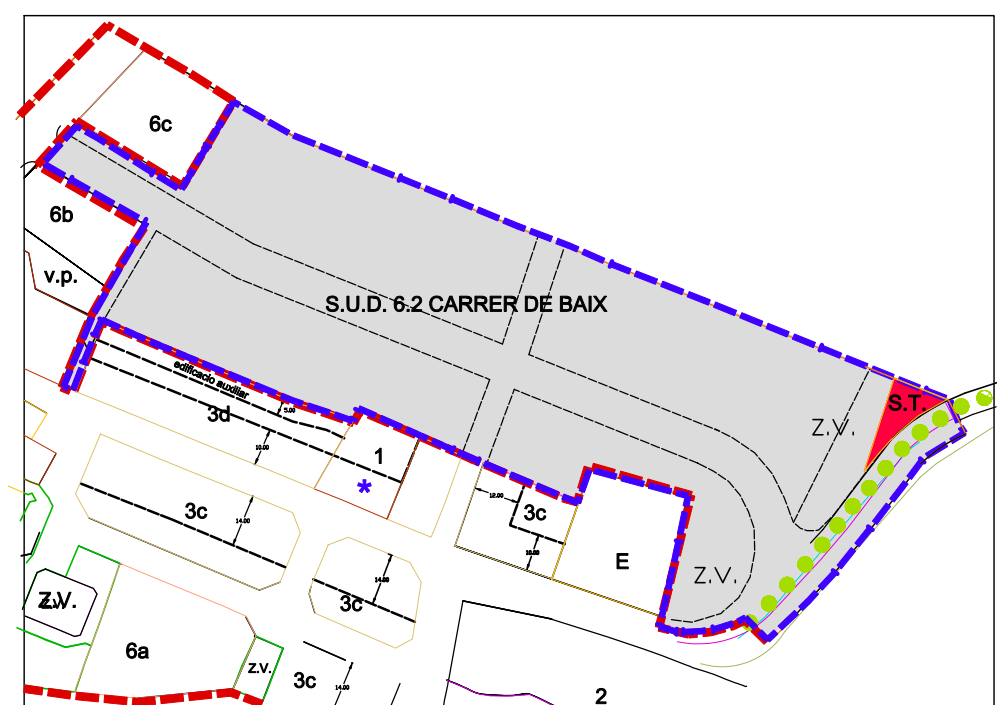
- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament com a mínim, els terrenys per als usos i amb les extensions establertes a l'article 44.1b i c en relació al 65.3 LU.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyalava l'article 45.1.a LU.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.

SANT SEBASTIÀ DELS GORGS



Escala 1:2000



S.U.D. 6.2 CARRER DE BAIX

SANT SEBASTIÀ DELS GORGS

SUPERFICIE TOTAL S.U.D.

13.800,00 m²

Subsecció Segona: Sectors no delimitats

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els següents Plans Parciais Urbanístics No Delimitats (SUND):

- 1) Nucli de Les Cabòries:
 - a) La Plana d'en Bord (3.6)

Art. 313 - SUND-3.6 (La Plana d'en Bord); Les Cabòries

1) Localització:

Plànol 3.5; E: 1/ 1.000.

2) Definició:

- a) Es tracta d'un Sòl Urbanitzable No Delimitat d'acord amb la documentació gràfica. Comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Les Cabòries que han estat objecte de la formalització d'un Conveni de Col·laboració Urbanística que recull les obligacions de les parts.
- b) El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ordena aquest sòl recolzant-se en l'eix vertebrador de la carretera d'Olesa de Bonesvalls, tot completant el conjunt urbà del nucli de població. La tipologia proposada és la de la clau 6C, corresponents a la zona d'ordenacions aïllades.
- c) La superfície del sector és de 58.525,00 m^{2sl}, i el seu àmbit ve definit en el corresponent plànol d'ordenació.

3) Condicions d'ordenació i edificació:

- a) S'aplica la regulació de la zona d'ordenacions aïllades, clau 6C.
- b) El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector haurà d'ubicar les edificacions de manera que es reflecteixi la relació de les noves edificacions respecte a les existents i a la topografia del medi on estan ubicades, estudiar i minimitzar l'impacte visual i ambiental del conjunt d'edificacions.
- c) Índex d'edificabilitat bruta màxim: 0,21 m^{2st}/m^{2sl}.
- d) Sostre edificable màxim: 12.244,80 m^{2st}.
- e) Nombre màxim d'habitatges: 40.
- f) Densitat bruta: 7 hab/Ha.

4) Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts per a la subzona 6C.

5) Condicions de gestió:

Sistema d'actuació aplicable: Reparcel·lació; modalitat de compensació bàsica.

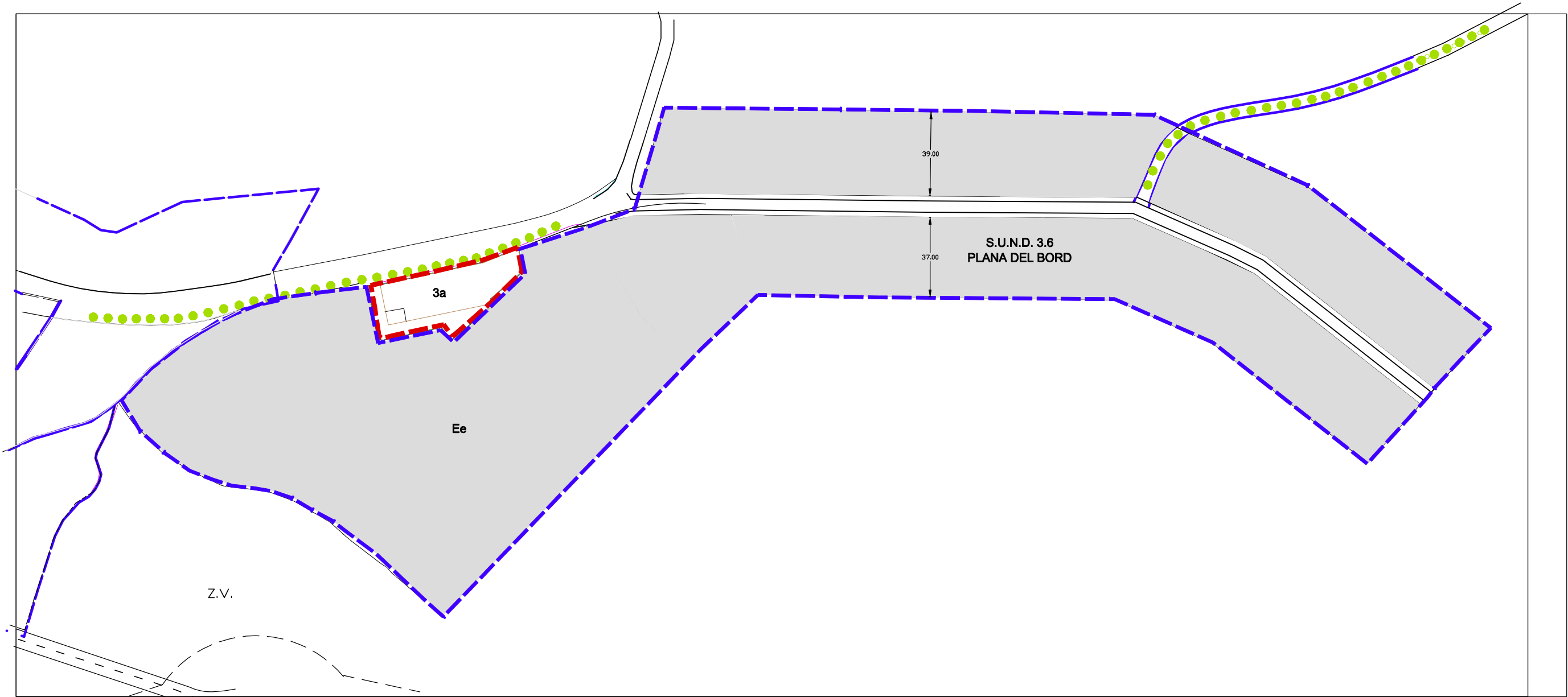
6) Cessions:

- a) En l'execució de les determinacions urbanístiques contingudes al conveni de referència, en el marc d'aquest sector s'haurà de cedir gratuïtament 20.272 m^{2sl} amb destí al Sistema d'Equipaments i al de Espais Lliures, amb independència de la vialitat.
- b) Així mateix, s'haurà de fer front a les cessions d'aprofitament lucratiu que assenyala l'article 45.1.a L.U.

7) Habitatge protegit:

No es preveu cap reserva d'habitatge protegit, en virtut d'allò assenyalat a l'art. 57.3 LU i 14.3 RU, atès que:

- a) La densitat d'habitatges és inferior a 25 hab/Ha.



S.U.N.D. 3.6	LA PLANA D'EN BORD	LES CABÒRIES
SUPERFICIE TOTAL S.U.N.D.	58.525,00 m2	

CAPÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 314 - Definició i tipus

El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà, ni cap ús contradictori amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 315 - Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en el Sòl No Urbanitzable

- 1) Les determinacions que contenen aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant el planejament derivat que s'escaigui.
- 2) El planejament derivat no podrà alterar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 316 - Parcel·lacions mínimes

- 1) Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 186 LU.
- 2) Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys en les situacions següents:
 - a) Quan la segregació doni lloc a superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188.e de la LU i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.
 - b) Només podran autoritzar-se segregacions inferiors a les unitats mínimes quan s'incorporin a finques confrontants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agrega.
 - c) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - d) Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.
- 3) Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal i com es disposa en l'article 184 LU.
- 4) Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui pel seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.
- 5) Als efectes del compliment de les disposicions anteriors es consideren incorporats a la documentació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals i estructura de les parcel·lacions agràries i forestals existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 317 - Camins rurals

- 1) S'haurà de conservar en la seva integritat i millorar el manteniment de l'actual xarxa de camins rurals.

- 2) L'actual xarxa de camins s'entén que ve definida en els plànols de zonificació de sòl i es complementa en tots aquells camins que es reflexen en el plànol de cadastre.
- 3) No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o en els Plans Especials que el desenvolupin.
- 4) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
- 5) Són camins rurals del terme municipal tots aquells, el recorregut dels quals, total o parcial, està situat dins el terme municipal, i estan recollits en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i/o en el cadastre de rústega. És competència de l'Ajuntament la policia de camins rurals, sigui quina sigui la seva naturalesa i titularitat. La funció de policia de camins comprèn les facultats necessàries per a mantenir-los nets, expedits i en condicions de servir a la seva finalitat.
- 6) Els camins rurals són veïnals quan són d'ús públic, i de fruïts quan només són usats per propietaris de finques determinades o compreses a un determinat sector. A més, en el plànol d'ordenació s'estableixen els camins considerats com a bàsics.
- 7) L'amplada dels camins rurals, si no es desprèn altra cosa de documents fefaents, serà de 7 m per a la Carrerada, 6 m pels camins veïnals i de 4 m pels de fruïts.
- 8) Per tal de garantir la seguretat del trànsit s'estableixen, des del centre del camí, les zones d'afectació següents:
 - a) 4 m, quan els camps colindants siguin erms o estiguin conreats amb conreu anual.
 - b) 7 m, en cultiu permanent disposat en línia de plantació transversal, és a dir, amb línia perpendicular al camí.
 - c) 6 m, en cultiu permanent disposat en línia de plantació longitudinal. S'entén aquesta quan l'alineació de la plantació sigui paral·lela al camí.
- 9) Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda del camí, són de 4 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 3,5 m, en la resta, amidats respecte l'eix del camí. En aquesta franja de protecció no és podrà col·locar cap element fix: tanques, pals d'instal·lacions, etc.
Nogensmenys, si topogràficament no resultés viable, a una qualsevol de les bandes, la protecció del camí, caldrà garantir aquesta a la banda oposada, si és possible.
- 10) Els propietaris confrontants als camins rurals tenen l'obligació de mantenir-los en bon estat d'ús i denunciar qualsevol acte individual o col·lectiu que dificulti el pas normal i pacífic per tots els seus punts.
- 11) Entre d'altres accions, queda terminantment prohibit girar dins el camí amb les eines per a efectuar les labors de conreu.
- 12) També hauran de comunicar a l'Ajuntament aquells desperfectes, sots i semblants, que no puguin ser reparats per mitjans senzills, a fi que aquest es faci càrrec, si escau, de la reparació.
- 13) L'establiment, modificació o repoblació dels conreus permanents o la plantació d'espècies arbòries a les finques colindants amb els camins veïnals estarà subjecte a llicència.
- 14) També estarà subjecte a llicència la construcció d'instal·lacions i construccions de tota mena, així com els moviments de terres que es facin en aquestes finques, sense perjudici d'allò que disposen les disposicions generals en matèria de llicències urbanístiques.
- 15) En aquestes llicències es tindrà especialment en compte:
 - a) L'àmbit d'actuació comptat des del centre del camí.
 - b) Els talussos que s'hauran de deixar.
 - c) La incidència en el curs de les aigües.

Art. 318 - Tanques

- 1) Les tanques de les finques es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
- 2) En cas que la tanca segueixi l'alineació d'un camí públic, qualsevol punt d'aquesta estarà a 4 m, en els camins de la xarxa bàsica, i 3,5 m, en la resta com a mínim, de l'eix del camí, seran d'obra massissa (amb acabats de pedra del país, obra o bloc de formigó vist, o arrebossat) fins a 0,50 metres d'alçada, i amb materials calats fins a 1,50 m.
- 3) S'exclouen d'aquesta regulació els baluards, per a l'avaluació dels quals caldrà redactar projecte arquitectònic de tota l'edificació, justificant la seva alçada, que no excedirà en cap cas de 2 m.

Art. 319 - Conreus i fonts

- 1) Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans Especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.
- 2) Les fonts i deus naturals existents i els seus entorns es consideraran zones protegides i hauran de mantenir la seva estructura i bon funcionament. Per a la definició de la ubicació i grau de protecció es redactarà un catàleg d'aquestes.

Art. 320 - Nucli de població

S'entén per nucli de població, als efectes de la LU, una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Art. 321 - Usos prohibits

- 1) L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
- 2) Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, i s'ajustaran en tot cas a l'establert a l'article 47 LU.
- 3) Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a) Ús d'habitatge plurifamiliar (excepcionalment i d'acord amb aquesta normativa s'admetrà l'ús bifamiliar).
 - b) Ús comercial de gran superfície.
 - c) Ús d'oficines.
 - d) Ús industrial.
 - e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
 - f) Garatges i tallers, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o de les explotacions agràries, o els edificis amb superfície menor a 300 metres quadrats.
 - g) Abocadors d'escombreries, de runes i de residus industrials (excepte en les zones autoritzades).
 - h) Extraccions a cel obert o en mines i les instal·lacions relacionades amb aquestes extraccions.

- i) Tan sols queden autoritzades aquelles activitats i instal·lacions extractives que en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ja estiguessin legalitzades pel Departament d'Indústria corresponent.
 - ii) Totes aquestes activitats extractives i principalment les realitzades a cel obert hauran de tenir un projecte i un programa de restauració de la mina aprovat pel Departament de medi ambient i per l'Ajuntament.
- 4) Les edificacions legalment implantades en S.N.U., per a usos diferents d'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del planejament urbanístic general anterior a la Llei d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització.

SECCIÓ SEGONA. CONSTRUCCIONS I USOS ADMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 322 - Disposicions generals

- 1) Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals s'han d'ajustar als aspectes substantius i formals regulats pels articles 47 al 54 LU.
- 2) Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
- 3) S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions amb usos no prohibits en l'article anterior d'aquestes normes i construccions destinades a usos agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca.
- 4) Totes les construccions que es projectin tindran materials, acabats i colors terrossos que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
- 5) Qualsevol obra d'edificació, nova, de reforma o d'ampliació en finques amb edificis existents i que no sigui de manteniment o conservació, haurà de justificar l'emplaçament proposat, tant a nivell funcional com formal, en relació al conjunt construït.
- 6) Serà preceptiu redactar el catàleg de masies i cases rurals al que fa referència l'art. 50.2 LU, identificant aquelles susceptibles de reconstrucció i rehabilitació que calgui preservar i recuperar pels motius i amb la destinació especificats a l'art. 47.3 LU (raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials). Altrament, es podrà seguir el procediment de l'art. 48 LU, en la redacció modificada per la Llei 10/2004, segons allò assenyalat a la seva disposició transitòria primera.

Art. 323 - Habitatges

- 1) Seguint el procediment previst pels articles 47 al 54 LU, i d'acord amb les prescripcions del Decret 287/2003 i a més del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable de l'annex d'aquesta normativa, podran autoritzar-se els tipus d'habitatges següents:
 - a) Familiar:
 - i) Habitatges unifamiliars vinculats a d'altres existents per ampliació de nucli familiar i que s'integrin dins de la unitat o conjunt d'habitatge afecte a l'explotació agrícola.
 - ii) Caldrà demostrar documentalment la relació de parentiu dels propietaris dels dos habitatges.
 - iii) La parcel·la adscrita a l'habitatge existent i sobre la qual es permet la construcció de l'habitatge nou quedarà inscrita en el registre de la propietat com a indivisible.
 - b) Unifamiliar agrícola de nova planta afecte a l'explotació:

- i) Habitatges lligats a una explotació agrícola i no vinculades a cap conjunt o habitatge preexistent.
 - ii) Caldrà acreditar una propietat de 5 Ha de terres de cultiu, o bé la propietat d'1,5 Ha i la resta fins a 5 Ha en règim de parceria o arrendament, exigint-se una superfície mínima de concentració d'1 Ha en una única extensió.
- 2) En qualsevol dels supòsits anteriors, en el moment de l'autorització, es tindrà en consideració que els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals no siguin negatius.
 - 3) Els tipus de les noves construccions o les reformades hauran de ser adequats a la condició aïllada o adossada de les construccions existents; la composició arquitectònica i els materials es correspondran al tipus tradicional del lloc.
 - 4) Cap obra d'edificació en sòl no urbanitzable superarà l'alçada reguladora màxima, ja sigui en edificacions noves, reconstruïdes, reformades o ampliades. Aquesta alçada serà de 7 m, corresponents a planta baixa i planta pis primer; l'alçada es mesurarà en vertical, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada en qualsevol punt del perímetre construït de la planta baixa.
 - 5) Les cobertes no superaran el 30% de pendent, i seran de teula àrab o romana de colors de la gamma terrosa.
 - 6) Les edificacions se separaran un mínim de 10 m dels camins públics i 5 m dels límits de propietats veïnes.
 - 7) Les noves edificacions hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals. Està prohibit l'ús de pous morts i s'evitaran els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
 - 8) Aquestes edificacions no es podran localitzar ni en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu, ni que pugin originar més d'una planta de soterrani al descobert en qualsevol punt.
 - 9) Els materials d'acabat de façana seran:
 - a) D'ús prohibit:
 - i) Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca.
 - ii) Resten així mateix prohibides les cobertes de forma semi-cilíndrica o tubular.
 - b) D'ús recomanat:
Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional.

Art. 324 - Construccions ramaderes

- 1) Les noves construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici d'allò que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada zona, i en qualsevol cas aquelles construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Paisatgísticament, es situaran en llocs que no comportin un impacte visual negatiu a l'entorn.
 - b) Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys.
 - c) Cal acreditar una propietat mínima de 5 Ha o bé d'1,5 Ha (s'acceptarà que la finca sigui discontinua i indivisible) quan la granja estigui vinculada a un habitatge del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa). La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el registre de la propietat immobiliària com a indivisible.
 - d) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
 - e) Les instal·lacions reuniran les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent.
 - f) S'exceptuen del compliment d'aquestes normes les explotacions destinades al consum familiar.
- 2) El límit de caps de bestiar, a partir dels quals deixa de considerar-se activitat ramadera destinada a l'autoconsum i passa a considerar-se explotació ramadera, ve definit en la taula següent:

ESPÈCIE	NOMBRE DE CAPS
Vaquí	2 o més
Oví o cabrum	6 o més
Porquí	3 o més
Conjunt d'aus	30 o més
Conills	30 o més
Equí	2 o més
Gossos	10 o més

- 3) La ubicació d'aquestes instal·lacions haurà de mantenir les distàncies mínimes següents de la delimitació de nucli:
- a) 1.000 m als nuclis de Les Cabòries, les Gunyoles, Cantallops, l'Arboçar i Sant Sebastià dels Gorgs.
 - b) 300 m a la resta de nuclis amb delimitació de sòl urbà.
 - c) 100 m a l'eix de les carreteres principals i als d'habitatges veïns existents en sòl no urbanitzable.
 - d) 10 m als límits de finca i als camins públics.
 - e) 1.000 m entre construccions de diferents explotacions pecuàries (porcí i aviram). Excepte quan es justifiquin les mesures específiques i suficients adoptades per evitar la difusió de malalties.
- 4) El màxim sostre construït en un sòl volum és de $1.000 \text{ m}^{2\text{st}}$. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 80 m. Les granges que superin els 60 m lineals es condicionarà la seva construcció a la plantació d'arbrat autòcton perimetral, per integrar la construcció al paisatge rural.
- 5) Els materials d'acabat de façana seran:
- a) D'ús prohibit:
Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons

estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semi-cilíndrica o tubular.

b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

- 6) Es protegiran les visuals sobre les granges des de les carreteres i vies locals bàsiques amb una plantació d'arbres perimetral, de les espècies usals al Penedès.
- 7) En les construccions destinades a granges amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es podran admetre ampliacions amb una superfície màxima del 25% de la superfície inicial, sempre i quan respectin els paràmetres de separacions a límits de veí de 15 metres i a eix de camí de 10 m.
- 8) En aquests casos caldrà aportar un informe del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, o organisme competent, relatiu a la idoneïtat de la ubicació de la granja respecte les altres de la zona.
- 9) En aquestes ampliacions només es podrà efectuar l'activitat de l'annex immediatament superior al que es tenia llicència abans de l'aprovació inicial del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 325 - Magatzems agrícoles

- 1) Els nous magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada zona, i en qualsevol cas aquells construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:
 - a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.
 - b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió.
- 2) En aquells casos que els magatzems agrícoles estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el registre de la propietat immobiliària com a indivisible.
- 3) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- 4) El màxim sostre construït és de 600 m^{2st}.
- 5) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m a arrencada de coberta, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 50 m.
- 6) Els materials d'acabat de façana seran:
 - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semi-cilíndrica o tubular.
 - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

Art. 326 - Cellers

- 1) Els nous cellers en sòl no urbanitzable construïts a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sense perjudici d'allò que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada zona, no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i tots han de complir les següents condicions:
 - a) Es permet l'ús de celler quan estigui vinculat a una explotació agrícola familiar o del propietari-productor dels terrenys.
 - b) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió.
 - c) En aquells casos que els cellers estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el registre de la propietat immobiliària com a indivisible.
 - d) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
 - e) El màxim sostre construït és de 1.000 m^{2st}.
 - f) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- 2) Els materials d'acabat de façana seran:
 - a) D'ús prohibit:

Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semi-cilíndrica o tubular.
 - b) D'ús recomanat:

Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.
 - c) Els dipòsits tindran una alçada màxima de 7 m, excepte si per causes tècniques es requereix una major alçada. Aquests dipòsits computaran com a sostre edificable.
- 3) En els cellers de criança, els soterranis no tindran limitació de superfície i volum, però si que hauran de mantenir les distàncies mínimes a límits de finca i als camins.

Art. 327 - Activitats d'explotació de recursos naturals

- 1) Les noves activitats de recursos naturals en sòl no urbanitzable, construïdes a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sense perjudici del que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determini per a cada zona, no es podran transformar posteriorment a d'altres usos que els autoritzats en la seva llicència, i totes han de complir les següents condicions:

S'entén com a activitats d'explotació de recursos naturals les activitats vinculades a la producció agrícola, i que generin residu orgànic únicament.
- 2) La concessió de la llicència anirà condicionada al compliment d'aquests requisits:
 - a) Demostració expressa de la necessitat de situar l'activitat d'explotació de recursos naturals en la finca objecte de l'explotació, ja sigui perquè es tracti d'una explotació familiar de petit tamany, ja sigui per la pròpia naturalesa i exigències de l'activitat.
 - b) L'activitat haurà de tenir un tamany i característiques que estiguin d'acord amb les de l'explotació agrícola que li dona suport.

- c) Que el propietari- productor de la finca sigui el peticionari de la llicència per instal·lar l'activitat d'explotació de recursos naturals.
 - d) Cal acreditar una propietat mínima de 3 Ha de terres de conreu en una única extensió.
 - e) En aquells casos que les activitats d'explotació de recursos naturals estiguin vinculats a habitatges del llistat d'edificacions admeses en sòl no urbanitzable (annex d'aquesta normativa), només caldrà acreditar la propietat d'1,5 Ha. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el registre de la propietat immobiliària com a indivisible.
 - f) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
 - g) El màxim sostre construït és de 600 m^{2st}.
 - h) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 m (al carener), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- 3) Els materials d'acabat de façana seran:
- a) D'ús prohibit:
Maó vist (com a material bàsic de murs), aplacats de ceràmica, gelosies, panells prefabricats, imitacions de pedra (arrebossats, pintats ...), acabats de façana amb tons estridents o molt foscos, cobertes de pissarra, fibrociment, metàl·liques i teula de color fosca. Resten tanmateix prohibides les cobertes de forma semi-cilíndrica o tubular.
 - b) D'ús recomanat:
Pedra natural, acabats de façana de color clar en la gamma terrosa, cobertes de teula àrab de color tradicional. S'accepta el fibrociment i la planxa metàl·lica en cobertes sempre i quan tinguin colors d'acabat de la gamma terrosa i mate.

Art. 328 - Casetes d'eines

- 1) S'entén per casetes d'eines les construccions destinades a guardar estris del camp i protegir als treballadors de les inclemències del temps, excloent el caràcter d'habitatge.
- 2) Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:
 - a) Cal acreditar una propietat mínima d'1 jornal (3.000 m^{2sl}) de terres de conreu en una única extensió, a on se situarà la caseta, i fins a 3 Ha en règim de propietat o parcel·la.
 - b) El màxim sostre construït permès és de 10 m^{2st}.
 - c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 m (al carener). Les obertures de ventilació se situaran com a mínim a una alçada de 1,8 m.
 - d) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.

Art. 329 - Hivernacles

- 1) Les condicions d'ordenació i edificació d'aquest tipus de construccions són les següents:
 - a) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m (al carener).
 - b) El màxim sostre construït permès és de 1.000 m^{2st}.
 - c) No es permet la seva ubicació a menys de 10 m dels camins existents i de 5 m dels límits de finca.
- 2) Els hivernacles hauran de tenir previst el drenatge de l'aigua de pluja.

Art. 330 - Allotjament turístic: residència-casa de pagès

- 1) Es podran autoritzar en les edificacions existents en sòl no urbanitzable, si les determinacions específiques de cada zona no indiquen el contrari, l'ús d'allotjament turístic en la modalitat de residència-casa de pagès i d'allotjament rural independent (ARI), sempre que es compleixin

les determinacions establertes per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i per aquestes Normes Urbanístiques.

- 2) Aquesta modalitat d'allotjament turístic té la finalitat de promoure els recursos turístics d'aquestes construccions en sòl no urbanitzable, actuació necessària per millorar les rendes de les famílies que viuen al medi rural.
- 3) Per tal de preservar l'entorn natural i arquitectònic de la seva zona d'ubicació, s'exigeix una gran integració de l'establiment en el medi rural, possibilitant la rehabilitació i conservació d'edificació ja existents i evitant les noves construccions, per la qual cosa caldrà que l'edificació estigui inclosa al Catàleg al que es refereix l'art. 50.2 LU, o la redacció del Pla Especial establert a l'art. 67.1.a LU.
- 4) En sòl no urbanitzable, es defineixen dos grups segons el grau de relació de l'usuari amb els habitants del món rural:
 - a) Masia:

S'entén per masia l'edificació aïllada que, d'acord amb les característiques tècniques que s'estableixen en la Llei 13/2002, de 21 de juny, es destina a la prestació del servei d'allotjament i, com a mínim, esmorzar, d'acord amb els requisits següents:

 - i) Estar situada en el medi rural, fora del nucli de població, respectar la tipologia arquitectònica de la zona, i ser l'edificació anterior a l'any 1950.
 - ii) Trobar-se en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal i que aquestes activitats coexisteixin amb l'activitat turística.
 - iii) Que el titular de l'allotjament turístic visqui a la mateixa finca i obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària, ramadera o forestal.
 - iv) La capacitat mínima de les masies serà de 3 habitacions i 5 places, i una capacitat màxima de 15 places, distribuïdes en habitacions d'1, 2, 3 o 4 places.
 - v) En cap cas es podrà autoritzar l'explotació de més d'una masia, conjunt d'edificacions o casa de poble per unitat familiar.
 - b) Allotjament rural independent.
- 5) Qualsevol modificació de la capacitat, del nombre d'habitacions o de qualsevol altre element estructural de l'allotjament, que en tot cas ha de respectar la tipologia de l'habitatge, ha de ser autoritzada pel servei territorial del Departament de Comerç, Consum i Turisme de forma prèvia a la seva realització.

Art. 331 - Allotjament temporal de treballadors agrícoles

- 1) L'ús es podrà autoritzar en les edificacions existents en SNU, si les determinacions específiques de cada zona no indiquen el contrari, sempre que es compleixin les determinacions establertes per les normatives sectorials vigents, i per aquestes Normes Urbanístiques, i estiguin associats a una explotació rústica directament i justificadament, d'acord amb l'article 87 del Decret 287/2003.
- 2) Aquesta modalitat d'allotjament té la finalitat de donar compliment als paràmetres establerts pels Departaments de Treball i pel DARP, els quals exigeixen que els treballadors provinents d'altres zones, que venen a realitzar unes tasques que es desenvolupen en períodes de temps concret, disposin d'unes estances per habitar.
- 3) Les edificacions on es podrà admetre aquest ús hauran de complir les condicions següents:

Seràn construccions existents en les quals s'admetran les obres de reforma, rehabilitació i ampliació per tal de destinar-les a aquest ús, sempre i quan es compleixi la normativa establerta per cada zona. Que el titular de l'allotjament temporal obtingui part de les seves rendes de l'activitat agrària, ramadera o forestal.

Les estances destinades a aquest ús, en cap cas podran constituir-se com a habitatges independents, ni podran ser ocupats permanentment.

Art. 332 - Usos i construccions d'utilitat pública i d'interès social

- 1) Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social, seguint el procediment previst en els articles 47 i 48 LU.
- 2) La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública o interès social, així com la regulació detallada de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb la LU.
- 3) Per a les edificacions que es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli:
 - a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 333 - Edificacions i elements construïts d'especial interès

- 1) L'instrument general de protecció de patrimoni és el pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics i elements paisatgístics d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveu l'article 86 del Reglament de Planejament Urbanístic.
- 2) A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix, en l'annex corresponent, un Catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

SECCIÓ TERCERA. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL MEDI FÍSIC I DEL PAISATGE DE L'ESPai NATURAL DEL GARRAF

Art. 334 - Àmbit

- 1) Els terrenys objecte d'ordenació al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf són aquells compresos en el text normatiu aprovat pel Ple de la Diputació de Barcelona en data de 26 de juliol de 2001.
- 2) La delimitació de l'àmbit geogràfic de l'espai natural de Garraf es el següent:

A partir de la Roca Foradada, la delimitació segueix en direcció genèrica vers el nord-est, coincidint amb la carena definida per les cotes 263, 326, 326, 303, 306, 289, 276 i 291, baixant per una suau fondalada a buscar el punt d'inflexió que es produeix en la partió de termes, seguint aquest en direcció a Can Mitjans fins arribar al punt situat exactament a l'oest de la cota 271, on ascendeix segons una línia recta, ja en el terme d'Olesa de Bonesvalls.
- 3) El Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf incorpora al seu àmbit la totalitat de l'espai inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat per decret 328/ 1992 de 14 de desembre.

Art. 335 - Principis, naturalesa i objectius del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf

- 1) El Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf es desenvolupa d'acord amb l'article 5 de la Llei 12/85 d'Espais Naturals.
- 2) L'objectiu bàsic del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, que operarà com a norma interpretativa general és l'establiment d'un règim de protecció i conservació del medi físic, el paisatge, els sistemes naturals i la diversitat biològica de l'espai natural de Garraf, compatible amb l'aprofitament sostenible dels seus recursos i l'activitat dels seus habitants, així com l'ordenació de l'ús públic i el foment del coneixement i el respecte al medi, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.

Art. 336 - Xarxes viària i bàsica d'equipaments

El Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf preveu i regula la xarxa viària exigida pel desenvolupament correcte del model que es defineix, condicionada per les exigències que planteja el tractament del territori i les necessitats dels seus habitants. Igualment, el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf determina els equipaments comunitaris bàsics, necessaris per a la utilització social de l'espai natural, i els ordena segons la seva prioritat i eficàcia respecte a la xarxa general, d'acord amb el model proposat.

Art. 337 - Àmbit inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural

Les obres, les instal·lacions i els serveis que es desenvolupin a l'àmbit inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat per decret 328/ 1992 de 14 de desembre, estaran sotmesos a les determinacions d'aquest decret i a les disposicions del Decret 148/1992 de 9 de juny de Regulació d'Activitats a l'àmbit dels espais naturals protegits i de la resta de disposicions legals i normatives derivades de la seva inclusió al PEIN.

Art. 338 - Normes generals

- 1) D'acord amb allò que disposa l'article 6 de la Llei 12/85, a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf es tindrà cura que les obres d'infraestructura limitin en la mesura que sigui possible, els efectes sobre la integritat de la natura, minimitzant l'impacte paisatgístic i prenent, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.
- 2) A més, a l'àmbit territorial inclòs al Pla d'Espais d'Interès Natural, les obres, instal·lacions i activitats relacionades a l'Annex 2 del decret d'aprovació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, s'hauran de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental que disposa l'article 17 d'aquella norma legal, que es redactarà i tramitarà d'acord amb allò que disposa el Decret 114/1988 de 7 d'abril.
- 3) Seran així mateix d'aplicació a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf les determinacions generals del Decret 64/1995 de set de març de Prevenció d'Incendis Forestals i les específiques derivades de la inclusió de tots els municipis a l'Annex de Zones d'Alt Risc d'Incendi Forestal.

Art. 339 - Definició

- 1) L'àmbit geogràfic del present Pla Especial constitueix un espai lliure de gran extensió, en el qual s'estableixen les zones necessàries per tal de definir els tractaments específics més ajustats a les finalitats concretes de protecció, conservació i millora.
- 2) Tanmateix, es defineixen les següents xarxes:
 - a) Xarxa Bàsica de Vies i Camins.
 - b) Xarxa Bàsica d'Equipaments.
- 3) La delimitació de les diferents zones i xarxes es precisa a la documentació gràfica del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i la seva regulació al seu text normatiu.

Art. 340 - Usos de l'edificació

- 1) El règim d'usos dels edificis i les construccions situades a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, és el regulat a les Normes Específiques de les zones i xarxes corresponents. Es consideren incompatibles i, per tant, no seran admesos tots aquells usos no especificats al seu text normatiu.

- 2) En cap cas l'ús de l'edificació no podrà suposar afectacions dels terrenys exteriors incompatibles amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.

Art. 341 - Condicions bàsiques de l'edificació

- 1) Es prohibeix tota nova edificació independent a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, que es considera saturat amb les edificacions tradicionals i les existents, segons es defineix a l'apartat següent, adequades a la legalitat vigent en el moment de la seva construcció, llevat d'allò que es disposa al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf en relació als elements de la Xarxa Bàsica d'Equipaments.
- 2) Als efectes que determina el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, s'entén com a volum existent l'edificat amb anterioritat al 29 de juliol de 1986 en allò que fa referència a l'àmbit del pla especial aprovat en aquella data i l'anterior a la data de publicació de l'acord aprovatori del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf per a la resta.
- 3) Es permet la reconstrucció, rehabilitació i reforma de les edificacions esmentades a l'apartat primer, d'acord amb les determinacions del text normatiu. En aquest concepte s'inclouen les obres que garanteixin l'habitabilitat de l'edifici o la seva adaptació als requeriments i usos admesos en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 4) S'admet la reconstrucció de les edificacions tradicionals, enrunades totalment o parcialment, incloses a l'epígraf corresponent. En aquest supòsit es considerarà sotre edificat recuperable el que tenia la construcció en el passat o, si es desconeix, el que es pugui provar documentalment o a partir de l'observació de les restes conservades.
- 5) En cas de no existir les proves a les quals es fa esment al paràgraf anterior, o es considerin insuficients, s'admetrà com a màxim l'aixecament de planta baixa i un pis sobre el perímetre clarament identificat, quan les restes corresponguin a una masia; en altre cas, les possibilitats d'edificació es limitaran a una única planta sobre aquell perímetre identificat.
- 6) La reconstrucció de les restes a la qual es fa referència als apartats anteriors, que es trobin situades en finques de superfície inferior a la unitat mínima de conreu o unitat mínima forestal, segons correspongui a la seva naturalesa, es condiona a la demostració de que la finca estigués constituïda com independent abans de la corresponent aprovació dels decrets d'aprovació d'aquelles unitats mínimes, dotze d'abril de 1983 (Decret 169/1983) i vint-i-tres de gener de 1990 (Decret 35/1990), respectivament.

Art. 342 - Ampliacions de les edificacions existents dins l'àmbit

- 1) Són permeses les ampliacions dels edificis existents, d'acord amb les determinacions següents:
 - a) S'entén per ampliació els afegiments als edificis de cossos annexos, formant un únic conjunt edificat, o la construcció d'una edificació exempta situada al seu entorn immediat que, en termes generals, no se situarà a una distància superior a 50 m.
 - b) L'ampliació màxima admissible no superarà en cap cas el 50% del volum existent, sigui quina sigui la seva destinació funcional.
- 2) L'edificació que materialitzarà les ampliacions a les quals es fa referència a l'apartat anterior, en cap cas no podrà ser segregada de la finca de la que forma part l'edificació existent que dona dret a l'ampliació.

Art. 343 - Condicions de les ampliacions de les edificacions existents

- 1) A tots els efectes, l'ampliació d'un edifici d'acord amb les determinacions fixades al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf,

esgotarà la capacitat edificatòria de la finca, llevat d'aquells supòsits de finques en les quals es situïn més d'una edificació o conjunt d'elles, clarament individualitzades, en els quals aquest criteri d'esgotament de la capacitat edificatòria operarà independentment per a cadascuna d'aquelles unitats. La Diputació de Barcelona podrà condicionar l'emissió de l'informe preceptiu a la prèvia inscripció registral d'aquestes condicions limitadores.

- 2) La possibilitat d'ampliació a què es fa referència a l'article anterior, es condiciona a la demostració documental fefaent dels usos vinculats i al fet que a la finca corresponent no s'hagi produït l'esgotament de la capacitat edificatòria a la qual es feia referència al paràgraf anterior.

Art. 344 - Condicions d'execució de serveis

- 1) Les xarxes d'abastament d'aigua, electricitat, telefonia i altres serveis tècnics, com la producció d'energia fotovoltaica, els generadors eòlics i les bombes d'extracció d'aigua amb mecanismes d'impulsió eòlica, directament vinculats amb els actes edificatoris admesos pel Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, així com els aparcaments en el cas d'edificis d'ús públic, s'integraran en el corresponent projecte tècnic d'intervenció i es realitzaran de manera que es produeixi el mínim impacte sobre el paisatge i el medi físic. El projecte haurà d'acompanyar-se d'un estudi de l'impacte previsible i la previsió de les mesures correctores adients.
- 2) L'evacuació d'aigües residuals es realitzarà per connexió a xarxes generals de clavegueram o bé mitjançant sistemes individualitzats adequats a l'ús previst, que garanteixin un nivell de depuració mínim del 70% de la DBO o, en el seu cas, l'assoliment dels paràmetres exigits per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria. En tot cas, és absolutament prohibit l'abocament directe a l'exterior o a les lleres públiques.

Art. 345 - Criteris bàsics d'intervenció

- 1) El criteri bàsic en la intervenció sobre els edificis serà la conservació i/o recuperació de les constants arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic. En aquests edificis hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la conservació de la seva realitat arquitectònica, la millora de les condicions d'habitabilitat o la millor adaptació als usos admesos, així com totes aquelles actuacions que suposin una millora de l'edificació.
- 2) A les obres sobre edificacions tradicionals operaran els següents criteris interpretatius bàsics:
 - a) Respecte i revalorització dels elements arquitectònics de major significació.
 - b) Conservació estricta de les característiques tipològiques de l'edificació.
 - c) Conservació i restauració de la volumetria exterior i del tractament de façanes.
 - d) Respecte escrupolós als elements d'interès històric.
- 3) En el concepte de conservació s'inclouen totes aquelles intervencions que suposin la recuperació d'elements ocults i la correcció de deterioraments que comportin, en conseqüència, una millor lectura de l'edificació.
- 4) En les actuacions sobre edificis no tradicionals, adaptats a la legalitat vigent en el moment de la seva construcció, operarà com a criteri bàsic l'adaptació a les condicions arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic i a les determinacions del text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.

Art. 346 - Condicions de disseny

- 1) En les intervencions i ampliacions de l'edificació preexistent admeses en el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, així com en les construccions de nova planta admeses a títol excepcional a la Xarxa Bàsica d'Equipaments, regiran les condicions de disseny que tot seguit es descriuen:

- a) L'alçada dels edificis no podrà superar la corresponent a planta baixa i pis, admetent-se l'habilitació dels espais de sota coberta. En cas d'ampliacions l'alçada no serà superior a la de l'edifici existent.
 - b) La volumetria serà unitària i compacta, desenvolupada amb preferència en una sola unitat. Es prohibeixen els sistemes palafítics.
 - c) Es prohibeixen les tribunes volades i els balcons, quan llurs nombre, dimensions o ritme els converteixin en elements fonamentals de la composició de la façana.
 - d) Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples, preferentment amb dos vessants i carener central; són absolutament prohibides les llucanes. El material per a la realització de les cobertes serà sempre la teula àrab comuna; en aquest sentit, no s'admetran terrats plans ni tampoc cobertes de pendents superiors al trenta per cent. Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta, diferents a les indicades i que es consideri d'interès conservar.
 - e) Caldrà respectar les proporcions de les obertures i les relacions entre ple i buit, característiques de l'arquitectura d'aquest sector geogràfic, sense que un excés en una de les façanes pugui ésser compensat en la resta de paraments de l'edifici.
 - f) Les façanes rebran un tractament unitari i es consideren alternatives preferents per al tractament dels paraments exteriors, l'arrebossat, els materials de textura i aparença pètria o la maçoneria de pedra natural, de característiques i aparell similars als emprats en l'arquitectura tradicional de l'indret.
 - g) El color exterior serà uniforme en la gamma dels colors terrosos; es prohibeixen aquelles alternatives el color o la textura de les quals signifiquin un contrast violent amb l'entorn.
 - h) Els criteris compositius seran la simplicitat i la coherència amb les construccions tradicionals i es prohibeixen les tipologies pròpies de l'entorn urbà.
- 2) Podrà autoritzar-se la instal·lació dels sistemes de captació d'energia solar necessaris per a la correcta utilització de l'edifici o activitat, que en tot cas s'hauran d'incorporar al projecte tècnic general de la intervenció.

Art. 347 - Inventari del patrimoni arquitectònic

- 1) La intervenció en edificis, grups d'edificis o indrets d'interès arqueològic, històric, artístic i arquitectònic inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, o que hagin estat declarats Bé d'Interès Cultural, en aplicació de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, a més de complir les determinacions de la legislació específica que li sigui d'aplicació, s'haurà d'atènyer estrictament als criteris bàsics definits al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Les obres a l'entorn dels edificis indicats al paràgraf anterior es condicionaran a la justificació, mitjançant els estudis i documents adients, que no produiran impacte negatiu sobre els valors de l'indret o l'edifici o, en el seu cas, de la previsió de les mesures correctores adients.
- 3) En aquests supòsits d'intervenció, la iniciativa privada podrà recavar la col·laboració tècnica i econòmica de la Diputació de Barcelona, que la facilitarà en la mesura dels mitjans humans i materials disponibles.
- 4) La Diputació de Barcelona impulsarà la redacció d'un Pla Especial que desenvolupi i detalli el tractament d'aquests elements protegits i del seu entorn immediat.
- 5) La reconstrucció de les edificacions tradicionals enrunades totalment o parcialment, incloses a l'epígraf Masies i Altres Construccions Residencials de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, es condiciona a l'aprovació del Pla Especial indicat al paràgraf anterior o, en el seu cas, a la d'un

Pla especial individualitzat per a l'edifici, la recuperació del qual es proposa, que podrà ser promogut directament per la persona interessada.

Art. 348 - Llicències d'edificació

- 1) Totes les intervencions a l'edificació preexistent i els supòsits excepcionals de construcció de nova planta previstos en el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, requeriran la redacció del corresponent projecte tècnic, que rebrà l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal i al tràmit que preveue l'article 50 L.U.
- 2) Les actuacions desenvolupades a edificis i bens immobles considerats a la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, es sotmetran a allò que disposa aquesta norma legal.
- 3) Aquests projectes tècnics detallaran i justificaran totes les característiques regulades en el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 4) A més, en el cas de reconstrucció d'elements desapareguts, caldrà aportar la documentació o les proves concloents que justifiquin a bastament el volum i les característiques de l'edificació desapareguda o enrunada.
- 5) A manera de consulta, prèvia, la Diputació de Barcelona podrà emetre informes sobre avant-projectes de la intervenció projectada, informe previ que vincularà el definitiu, que en tot cas serà preceptiu.

Art. 349 - Usos del sòl

El règim d'usos dels sòls integrats en l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, serà el regulat a les Normes Específiques de les zones i xarxes corresponents. Es consideren incompatibles i, per tant, en seran exclosos tots aquells usos no especificats en el seu text normatiu.

Art. 350 - Parcel·lacions i segregacions de finques

- 1) No són admissibles en cap cas les parcel·lacions urbanístiques, i seran igualment considerades il·legals aquelles que contradiguin les normes i determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. En aquest sentit, es prestarà consideració especial a les presumpcions que estableix l'article 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat urbanística.
- 2) En tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf seran d'aplicació les determinacions fixades als decrets 35/1990 d'Unitats Mínimes Forestals i 169/1983 d'Unitats Mínimes de Conreu.
- 3) Els titulars de terrenys il·legalment segregats o dividits seran solidàriament responsables de les obligacions derivades de la infracció.

Art. 351 - Línies elèctriques de nova implantació

- 1) Es prohibeix a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf la implantació de noves línies d'alta tensió de transport d'energia elèctrica, i s'admeten únicament les d'abastament directe a edificis i instal·lacions.
- 2) El projecte tècnic que acompanyarà la sol·licitud d'autorització per a l'establiment d'aquestes línies ha d'incorporar necessàriament els recorreguts d'accés als suports projectats. Aquest document 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, d'acord amb el contingut del text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. En tot cas, els trams més propers a l'edifici o instal·lació considerada, hauran de transcórrer soterrats.

- 3) La implantació de les línies elèctriques admeses al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf haurà de respectar, en tot cas, les condicions tècniques següents:
 - a) Pintat del suport de les línies amb color d'emascament.
 - b) Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 m, 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 protecció de l'avifauna.
 - d) Incorporació a les línies dels medis de balissament necessaris per garantir el tràfic dels mitjans de transport aeri.
 - e) Incorporació a les proteccions de línies, tant fusibles com disparadors, dels corresponents mecanismes o enfundats que permetin evitar la caiguda de materials fosos incandescents sobre el sòl.
- 4) Les actuacions previstes al present article hauran de rebre l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, previ a l'obtenció de les llicències i autoritzacions corresponents.

Art. 352 - Línies elèctriques existents

- 1) Totes les línies de transport d'energia elèctrica que travessen l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, s'adequaran al seu entorn paisatgístic, per tal de minorar l'eventual impacte negatiu que puguin produir al paisatge i a l'avifauna existent en el territori.
- 2) Els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions existents hauran de rebre l'informe previ de la Diputació de Barcelona i es duran a terme de forma que es disminueixi el seu impacte negatiu, amb les condicions tècniques a què es feia referència a l'article anterior.

Art. 353 - Instal·lacions tècniques de nova implantació

- 1) Es prohibeix la implantació de tota mena d'instal·lació tècnica a l'àrea del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf llevat d'aquelles instal·lacions de les quals se'n justifiqui degudament l'interès públic o necessitat social i l'absència d'alternatives equivalents en altres sectors del territori, sens perjudici d'allò que disposen en aquest sentit el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. D'aquests possibilitat en resten exclosos, en tot cas, els terrenys de la Zona d'Alt Interès Ecològic i Forestal.
- 2) En aquests casos concrets, la Diputació de Barcelona, podrà establir les mesures específiques de tractament de les construccions i instal·lacions, per tal de reduir l'eventual impacte negatiu que puguin provocar, preservant-ne en tot cas l'eficàcia tècnica.
- 3) Serà considerada alternativa preferent per al balissament de les instal·lacions la utilització d'indicadors lluminosos, sempre que no existeixin consideracions normatives que imposin altres procediments d'identificació.
- 4) La Diputació de Barcelona promourà les actuacions necessàries per acumular en punts concrets o suports comuns les instal·lacions tècniques disperses en el territori, per tal de reduir l'impacte global sobre el medi físic.

Art. 354 - Instal·lacions tècniques existents

- 1) Les instal·lacions tècniques i les seves edificacions complementàries, existents a l'àmbit de l'espai natural, s'adequaran a les condicions de disseny que fixa el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf per a l'edificació, a fi i efecte de disminuir l'eventual impacte negatiu que les mateixes puguin produir en el paisatge.

- 2) Els treballs de manteniment i conservació d'aquestes instal·lacions, que n'afectin l'aspecte exterior, es duran a terme d'acord amb la Diputació de Barcelona per tal d'aconseguir la finalitat esmentada.
- 3) Serà considerada alternativa preferent per al balissament de les instal·lacions la utilització d'indicadors lluminosos, sempre que no existeixin consideracions normatives que imposin altres procediments d'identificació.
- 4) La Diputació de Barcelona promourà les actuacions necessàries per acumular en punts concrets o suports comuns les instal·lacions tècniques disperses en el territori, per tal de reduir l'impacte global sobre el medi físic.

Art. 355 - Activitats extractives

Resta prohibit en tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf el desenvolupament d'activitats extractives de nova implantació, enteses com els aprofitaments de recursos miners i geològics enumerats en els apartats A i C de l'article 3.1. de la Ley de Minas de 21 de juliol de 1973 i apartat D de l'article 1 de la modificació de l'esmentada Llei de 5 de novembre de 1980.

Art. 356 - Abocadors de residus

Es prohibeixen els abocadors de residus a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, llevat d'allò que es disposa per a la Zona de Tractament Especial.

Art. 357 - Règim general d'activitats

- 1) El règim general d'activitats a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf serà el que tot seguit es descriu, sens perjudici d'allò que disposa la legislació sectorial i el Decret 148/ 1992 de Regulació d'Activitats Fotogràfiques, Científiques i Esportives per a determinats àmbits geogràfics:
 - a) Són admeses les activitats científiques i culturals que no requereixin instal·lacions fixes de caràcter permanent per al seu desenvolupament.
 - b) Són admissibles a títol genèric totes aquelles activitats esportives o de lleure, necessàriament vinculades amb el territori, que es realitzin sense el recurs a artefactes motoritzats ni a instal·lacions fixes, i que no provoquin alteracions significatives, erosió del sòl o perjudicis significatius a la flora, fauna o elements geològics.
 - c) És absolutament prohibida la circulació mitjançant medis no motoritzats, com cavalls, bicicletes o similars fora de les pistes o en aquelles en les quals estigui expressament prohibida.
- 2) En tot cas, les activitats indicades en aquest article podran ser temporalment i geogràficament regulades i restringides, i fins i tot prohibides, per raons ecològiques, ambientals o de millor gestió de l'espai natural, degudament justificades; podran ser objecte de regulació específica els recorreguts i les visites. Així mateix, als efectes prevists en el present article, la circulació per les pistes podrà ser restringida o prohibida temporalment o permanent per l'Òrgan Gestor del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, prèvia conformitat de l'Ajuntament.
- 3) El desenvolupament amb caràcter competitiu de les activitats regulades en el present article és un acte sotmès a l'autorització prèvia de la Diputació de Barcelona.

Art. 358 - Regulació general de la circulació

- 1) La circulació i estada dels visitants a l'àrea del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf es regularà per les determinacions següents:
 - a) Es procurarà circular a peu pels camins o viarans existents, evitant d'obrir-ne de nous.

- b) S'abstindran d'efectuar qualsevol alteració o modificació substancial dels elements naturals, encara que siguin d'ordre provisional.
- 2) És totalment prohibit fer foc fora de les àrees i zones, expressament determinades i assenyalades, així com totes aquelles actuacions que directament o indirectament puguin provocar-lo, llevat d'aquells supòsits d'excepcionalitat fixats al Decret 64/1995 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals.
- 3) Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure o en el subsòl són admeses a les zones en les quals no estiguin expressament prohibides, sempre que no puguin suposar un perill o dany per al medi físic o les persones.
- 4) Es prohibeix l'acampada a tota l'àrea del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf fora dels llocs específicament indicats a aquest efecte.
- 5) Es prohibeix tota mena d'activitats o actes que pugui significar contaminació o deteriorament del medi físic. Aquesta prevenció serà d'especial compliment en allò que fa referència a les aigües superficials o subterrànies.
- 6) Es prohibeix l'abandonament o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries a l'àrea de l'espai natural. Aquesta prohibició es fa extensiva a tot l'àmbit superficial com a les cavitats subterrànies.
- 7) Són admissibles els actes col·lectius de caire cultural, festiu o de lleure, prèvia obtenció de l'autorització preceptiva.
- 8) L'Òrgan Gestor podrà establir les mesures addicionals que estimi adients per tal de regular i condicionar de forma temporal aquestes activitats, fins i tot les podrà prohibir temporalment per raons d'ordre excepcional.

Art. 359 - Circulació de vehicles motoritzats

- 1) La circulació de vehicles motoritzats a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf és regulada per la Llei 9/1995 de Regulació de l'Accés Motoritzat al Medi Natural i les disposicions normatives que la desenvolupin, que en limita el trànsit per les carreteres de la Xarxa Rodada Principal i d'aquells components de la Xarxa Rodada Secundària en els quals aquest supòsit és admès de forma expressa en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) És absolutament prohibida la circulació de vehicles motoritzats camp a través o fora de les pistes i camins delimitats a aquest efecte, segons disposa l'article 7 de la susdita Llei 9/ 1995. Aquesta prohibició s'estendrà als camins i a les pistes que tinguin restringit el trànsit.
- 3) D'acord amb allò que disposa el Capítol III de la Llei 9/1995, es prohibeix tota competició esportiva fora de carreteres i pistes asfaltades. En aquest supòsit, la Diputació de Barcelona haurà d'emetre informe preceptiu, previ a l'obtenció de les autoritzacions i permisos corresponents.

Art. 360 - Caça

- 1) La regulació de la caça establerta al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf té per objectiu fer compatible el manteniment de les poblacions faunístiques i de la seva diversitat amb les pràctiques cinegètiques tradicionals del municipi.
- 2) La Diputació de Barcelona impulsarà la declaració d'àrea de caça controlada dels terrenys de propietat pública i d'aquells altres que hagin esdevingut cinegètics d'aprofitament comú. En determinats casos, però, podrà optar-se per altres figures d'ordenació dels recursos cinegètics que puguin considerar-se més adequades per a la consecució d'aquell objectiu bàsic.
- 3) Els plans d'aprofitament cinegètic detallaran les característiques i limitacions d'aquestes pràctiques cinegètiques, tot considerant els balanços faunístics de temporades anteriors. Aquests plans d'aprofitament cinegètic hauran de rebre l'informe previ preceptiu de la Diputació de Barcelona.

- 4) Resta prohibida a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf la ubicació de qualsevol instal·lació temporal o permanent destinada a la pràctica del tir, sigui quina sigui la seva modalitat.

Art. 361 - Publicitat

- 1) En l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf sols s'admeten els indicadors d'activitats, establiments i indrets necessaris per a la gestió correcta del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, així com els exigits per la seguretat vial de les diferents xarxes de comunicació previstes. Les seves dimensions, disseny i col·locació es realitzarà d'acord amb les normes de assenyalament que estableixi l'Òrgan Gestor del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. Es prohibeix qualsevol altre tipus de cartell o element indicador, llevat dels admesos de forma expressa al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Seran d'aplicació a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf les restriccions sobre cartells de publicitat que determina l'article 7 de la Llei 12/85.

Art. 362 - Tanques

Les tanques requerides per les pràctiques agrícoles i ramaderes, la protecció d'instal·lacions i equipaments i la preservació de la intimitat dels habitatges, adequades a la naturalesa del bé a preservar, es realitzaran d'acord amb les tipologies i materials tradicionals o mitjançant alternatives i disposicions que garanteixin un impacte visual mínim.

Art. 363 - Llicències i permisos d'usos i activitats

- 1) Les instal·lacions, els usos i les activitats regulats al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf estan sotmesos, segons la seva condició, a l'obtenció de la autorització lliurada per les administracions competents i concurrents i la corresponent llicència municipal. En tot cas, serà preceptiu l'informe previ de la Diputació de Barcelona.
- 2) A manera de consulta, prèvia, la Diputació de Barcelona podrà emetre informe sobre propostes prèvies de l'ús o activitat projectades, informe previ que vincularà el definitiu, que en tot cas serà preceptiu.
- 3) La Diputació de Barcelona podrà establir les mesures cautelars adients per tal de garantir la reparació de possibles danys o perjudicis per causa de la celebració de les competicions esportives regulades al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i dels actes col·lectius.

Art. 364 - Protecció dels elements geològics i hidrogeològics

- 1) Es prohibeix qualsevol activitat que pugui comportar de forma directa o indirecta alteració o deteriorament substancial dels elements geològics, en l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, en concret, de rieres, coves, avencs, cingles, *fondos* i dolines, així com altres configuracions geològiques d'interès especial. En aquest sentit, es prohibeix especialment l'extracció d'elements com àrids, minerals, fòssils, estalactites i estalagmites i qualsevol actuació d'extracció o alteració dels anomenats *rasclers*.
- 2) Tots els abocaments, extraccions, obres i altres actuacions que puguin afectar directament o indirecta els aqüífers i les surgències submarines, considerades fonamentals en el sistema hidrològic del massís càrstic, hauran de disposar de l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona, que l'emetrà prèvia presentació dels estudis científics necessaris.
- 3) Es consideraran objecte d'especial protecció les cavitats que conserven sediments antropitzats.

Art. 365 - Protecció dels elements botànics

- 1) Són considerades espècies de flora protegida a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf aquelles que ho siguin per l'aplicació de disposicions legals i normatives vigents amb caràcter general, així com aquelles que puguin arribar a gaudir d'aquesta condició pel desplegament de futurs instruments legals i normatius. En concret, d'acord amb l'Ordre de cinc de novembre de 1984 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, resta totalment prohibida la recol·lecció del margalló (*Chamaerops humilis*) o qualsevol activitat que el pugui malmetre.
- 2) D'acord amb l'Annex 3 del Decret 328/1992 d'aprovació del PEIN, són considerades en l'àmbit del Parc Natural espècies de flora protegida el gresolet o apagallums (*Arisarum simorrhinum*), la campaneta gran (*Campanula speciosa ssp. Affinis*), la centàurea (*Centaurea linifolia*) i la *Succowia balearica*.
- 3) La Diputació de Barcelona podrà establir altres mesures de protecció d'espècies vegetals, o de sectors territorials concrets on es trobin aquestes espècies, per tal de preservar-ne i afavorir-ne les poblacions, després d'efectuar els estudis corresponents i d'acord amb les directius del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- 4) Es prohibeix a tota l'àrea del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, la destrucció, recol·lecció massiva o desarrelament d'elements vegetals, llevat d'allò que disposa el seu text normatiu en matèria agrícola i forestal. És admesa la recollida de bolets i herbes remeieres per al consum domèstic.

Art. 366 - Protecció de la fauna

- 1) Són considerades espècies de fauna protegida a tot l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf aquelles que ho siguin per l'aplicació de disposicions legals i normatives vigents amb caràcter general, així com aquelles que puguin arribar a gaudir d'aquesta condició pel desplegament de futurs instruments legals i normatius.
- 2) La Diputació de Barcelona podrà establir altres mesures de protecció d'espècies animals i del seus hàbitats, per tal de preservar-ne i afavorir-ne les poblacions, després d'efectuar els estudis corresponents i d'acord amb les directrius del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- 3) Es prohibeix a tota l'Àrea del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, 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 la Diputació de Barcelona.
- 4) 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 objecte de l'informe preceptiu per part per la Diputació de Barcelona, prèvia obtenció de les llicències i autoritzacions corresponents.

Art. 367 - Altres mesures de protecció

- 1) L'Òrgan Gestor podrà establir, prèvia consulta al Consell Coordinador i escoltat el parer de la Comissió Consultiva, les mesures addicionals que estimi convenientes per tal de preservar i afavorir el patrimoni biològic de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, regulant i condicionant temporalment les activitats regulades en el seu text normatiu, fins arribar per raons d'ordre excepcional a la seva prohibició temporal.
- 2) L'Òrgan Gestor impulsarà la redacció i actualització de l'inventari del patrimoni biològic a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i, a la vegada, un Pla de Seguiment dels seus Paràmetres Ecològics.

Art. 368 - Protecció del paisatge i altres elements

- 2) Qualsevol activitat o implantació d'usos al territori o a l'edificació ha de realitzar-se de manera que se'n minimitzi l'impacte negatiu sobre el paisatge, d'acord amb el que estableix el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, en desenvolupament de les determinacions de la Llei d'Espais Naturals.
- 3) Es prohibeix tota implantació de nous elements que, per la situació, alçada i volum, puguin limitar els camps visuals generals, alterin l'harmonia del paisatge i en desfigurin les perspectives. En aquest sentit, es prohibeix la localització de qualsevol construcció o instal·lació al punt culminant de turons, colls i carenes.
- 4) Resta prohibida a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf qualsevol actuació, ús o activitat que pugui suposar, de forma directa o indirecta, el deteriorament o la destrucció de qualsevol pleta, barraca, paret de marge i altres construccions o estructures edificades, bastides arreu de l'espai natural com a elements de la seva infraestructura rural.

Art. 369 - Definició de la xarxa bàsica de vies i camins

- 1) La Xarxa Bàsica de Vies i Camins d'aquest espai natural és formada pels elements de vialitat definits a la documentació gràfica del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. Aquesta infraestructura es divideix a efectes normatius en tres xarxes diferents:
 - a) Xarxa Rodada Principal, integrada per les carreteres de trànsit general que travessen l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, les finalitats bàsiques de la qual són la circulació general pel territori, la comunicació entre els principals nuclis de població i la vertebració general del trànsit rodat d'aquest sector geogràfic.
 - b) Xarxa Rodada Secundària, integrada per aquells camins rurals i forestals i pistes forestals que configuren l'estructura bàsica global de l'espai natural protegit, que respon als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori, facilitar el desenvolupament de les activitats forestals i agrícoles, facilitar les tasques de vigilància, prevenció i extinció d'incendis forestals i l'accés directe a edificis i equipaments.
 - c) Xarxa de Senders Excursionistes, integrada bàsicament pels Senders de Gran Recorregut catalogats pels organismes competents i els itineraris assenyalats per l'Òrgan Gestor del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Fora d'aquestes xarxes bàsiques, sols podran obrir-se els nous camins i pistes exigits per l'explotació dels recursos forestals i agrícoles, la millora de l'accés a edificis i instal·lacions i la prevenció d'incendis o la restauració de les masses forestals afectades per aquells.

Art. 370 - Competències sobre de la xarxa bàsica de vies i camins

- 1) Les actuacions a la Xarxa Rodada Principal es regulen per les determinacions normatives i legals en matèria de carreteres, vigents amb caràcter general, i per les contingudes al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) La Xarxa Rodada Secundària i el seu ús es regulen per la Llei 9/1995 de 27 de juliol de Regulació de l'Accés Motoritzat al Medi Natural, les disposicions normatives que la despleguin i les determinacions del text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. Els elements d'aquesta xarxa podran romandre tancats a circulació, quan així ho aconselli la millor gestió de l'espai natural.
- 3) El manteniment i la senyalització dels senders excursionistes seran impulsats per l'Òrgan Gestor, que promourà les mesures necessàries per a la seva recuperació i manteniment.

Art. 371 - Intervencions a la xarxa rodada principal

- 1) Els corresponents projectes tècnics d'intervenció a la Xarxa Rodada Principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que disposa en aquest sentit el text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) El projecte haurà de limitar en la mesura que sigui possible els efectes sobre la integritat del medi físic, minimitzar l'impacte paisatgístic i prendre, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades. En la seva tramitació haurà d'atorgar-se tràmit de vista i audiència a l'expedient i notificació de la resolució a la Diputació de Barcelona, a fi i efecte de que constati l'adequació a les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i la compatibilitat de la solució adoptada amb els seus objectius generals.

Art. 372 - Intervencions a la xarxa rodada secundària

- 1) En els elements existents de les Xarxes Rodada Secundària de l'espai natural, sols s'admetran petites modificacions de traçat aconsellades per una millora adaptació topogràfica o per una reducció de l'eventual impacte que es pugui produir en el seu entorn immediat.
- 2) Les pistes i camins de nova construcció hauran d'adaptar-se als condicionaments tècnics fixats al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf. En tot cas, per al seu traçat es prendrà sempre com a base les xarxes bàsiques previstes al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 3) La millor adaptació a la topografia existent i la reducció dels impactes que puguin produir-se a l'entorn immediat seran criteris que operaran com a bàsics per a les vies de nova construcció o per a la reparació de les existents, preservant sempre les exigències raonables que imposa la circulació per elles.

Art. 373 - Intervencions a la xarxa de senders excursionistes

- 1) Fora de les tasques de manteniment i senyalització dels senders excursionistes, sols seran admissibles els assenyalaments de caràcter temporal sempre que el seu promotor en garanteixi la retirada, un cop finalitzats els motius que els justifiquessin.
- 2) Els actes regulats en el present article hauran de ser prèviament autoritzats per la Diputació de Barcelona.

Art. 374 - Protecció de les vies i camins tradicionals

Es consideren especialment protegits totes les vies i camins públics que tradicionalment han possibilitat el trànsit de persones, carruatges, cavalleries i ramats, com els camins ramaders, els veïnals i altres camins públics i els senders excursionistes tradicionals.

Art. 375 - Adquisició de terrenys

- 1) La infraestructura viària bàsica prevista en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf està formada essencialment per camins existents d'ús públic.
- 2) En el cas de camins que no siguin d'ús públic, la Diputació de Barcelona establirà els acords oportuns amb els seus propietaris, per tal de garantir la circulació pels serveis de vigilància ordinària i en supòsits d'emergència. En cas de desacord, l'aprovació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns immobles i els drets afectats compresos en aquestes xarxes.

- 3) El procediment serà l'assenyalat a la Llei d'Expropiació Forçosa, essent els criteris de valoració en tot cas els establerts a la legislació urbanística sectorial d'aplicació.

Art. 376 - Llicències i autoritzacions

L'obertura de nous camins i pistes i la reparació dels existents, integrats a la Xarxa Bàsica de Vies i Camins o desplegats a partir d'elles són considerats actes sotmesos a llicència municipal i, si s'escau, a allò que es al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf sobre avaluació d'impacte ambiental. En tot cas, el corresponent projecte tècnic haurà de rebre l'informe previ preceptiu de la Diputació de Barcelona.

Art. 377 - Definició de la xarxa bàsica d'equipaments

- 1) Constitueixen la Xarxa Bàsica d'Equipaments tots aquells terrenys i edificis ocupats o destinats a ser-ho per a usos públics d'equipament al servei de les finalitats del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Els elements constituents de la Xarxa Bàsica d'Equipaments resten definits a la documentació gràfica del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i la seva regulació al seu text normatiu.

Art. 378 - Usos de l'edificació d'equipaments

- 1) A les edificacions de la Xarxa Bàsica d'Equipaments s'admeten els usos següents:
 - a) Els considerats d'utilitat pública o interès social, vinculats de forma directa amb els objectius del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, com les instal·lacions d'educació ambiental i els serveis d'atenció al visitant, així com tots aquells integrats a la gestió de l'espai natural.
 - b) Els vinculats a la naturalesa de la finca, com els agrícoles i ramaders.
 - c) Les activitats considerades complementàries de les anteriors, com les d'agroturisme i restauració i els productius, en petits tallers de caràcter artesanal compatibles amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
 - d) L'habitatge unifamiliar directament vinculat a la gestió de l'equipament, sempre que no existeixi perill de formació de nucli de població.
- 2) Els usos als quals es fa referència a l'apartat anterior, seran admesos en la mesura que s'aprecii en el tràmit de la seva aprovació la concurrència dels requisits fixats a la L.U.

Art. 379 - Condicions de l'edificació per a equipaments

- 1) S'admeten les intervencions i ampliacions dels edificis existents, d'acord amb les limitacions a l'edificació i les condicions arquitectòniques establertes amb caràcter general al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Excepcionalment, a més, podran admetre's construccions de nova planta quan se'n justifiqui la utilitat pública i l'interès social, la necessitat d'emplaçament i la inadequació dels edificis existents per satisfer demandes considerades prioritàries en el model d'ús i gestió general de l'espai natural. En aquest cas, el volum edificat, la situació topogràfica, les característiques concretes de disseny i la pròpia possibilitat de la seva construcció, estan estrictament subjectes al criteri general d'integració en el medi i al compliment dels objectius generals del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.

Art. 380 - Gestió i adquisició d'immobles per a equipaments

- 1) La gestió dels equipaments integrats en la Xarxa Bàsica correspon bàsicament a la Diputació de Barcelona, que la podrà exercir de forma directa o bé en règim de conveni amb altres administracions públiques o per via de concessió administrativa a particulars.

- 2) En el cas d'immobles de propietat particular, la iniciativa privada podrà promoure directament aquesta activitat, d'acord amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i segons les directrius que formuli el seu Òrgan Gestor. A aquest efecte, el promotor podrà sol·licitar l'assessorament i col·laboració de la Diputació de Barcelona.
- 3) En altre cas, l'aprovació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf implicarà la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació del terrenys, béns immobles i drets afectats de titularitat privada, compresos en aquesta Xarxa. El procediment serà l'assenyalat a la Llei d'Expropiació Forçosa, essent els criteris de valoració en tot cas els establerts a la legislació sectorial d'aplicació.

Art. 381 - Usos preexistents en immobles destinats a equipaments

Els edificis i els sòls inclosos en aquesta Xarxa Bàsica d'Equipaments, mentre no siguin destinats a aquesta finalitat, podran mantenir l'ús actual, d'acord amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.

Art. 382 - Competències i facultats de la Diputació de Barcelona

La Diputació de Barcelona exercirà, ultra les facultats i competències que legalment li pertocuin, les que s'enumeren tot seguit:

- 1) Emetre informe previ preceptiu sobre qualsevol projecte o pla urbanístic, actuació o activitat a desenvolupar a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, en els aspectes específics que aquest regula, així com les seves modificacions o revisions.
- 2) Desenvolupar les actuacions directes, sobre el territori o les edificacions, que siguin necessàries per a dur a terme les determinacions i els objectius del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 3) Fomentar l'aprofitament racional dels recursos i la millora de les condicions de vida de la població permanent, en la mesura que ho permetin les seves disponibilitats.
- 4) Ordenar l'ús públic a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf d'acord amb els documents que el desenvolupin, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.
- 5) Dotar-se dels instruments de vigilància que garanteixin el compliment de les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 6) Promoure i executar els plans, programes i activitats exigits pel desenvolupament del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 7) La gestió ordinària del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 8) Dur a terme els actes administratius, legals i jurídics necessaris per garantir el compliment de les determinacions i objectius generals del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.

Art. 383 - Composició del Consell Coordinador

- 1) Es constitueix el Consell Coordinador, que ha de garantir la participació i col·laboració a la gestió de l'espai protegit de les diferents administracions públiques amb competències específiques en aquest àmbit territorial.
- 2) El Consell Coordinador estarà integrat per representants de la Diputació de Barcelona, dels consells comarcals i de cadascun dels ajuntaments de l'espai natural i dels Departaments d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, així com de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

- 3) El Ple de la Diputació de Barcelona aprovarà un Reglament d'Organització i Funcionament del Consell Coordinador.

Art. 384 - Funcions del Consell Coordinador

- 1) El Consell Coordinador exercirà les funcions coordinadores següents:
- a) Formar programes d'actuació conjunta entre els diferents membres del Consell, en els que es determinaran les funcions jurídiques mitjançant les quals es procedirà a la seva execució, així com les aportacions econòmiques de cadascuna de les entitats que hagin aprovat aquest programa.
 - b) Coordinar l'actuació del personal depenent de les diverses administracions en la vigilància del compliment del text normatiu i de les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
 - c) Elevar les propostes que estimi pertinents per a la gestió del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf a les autoritats o òrgans que els hi pertoqui.
 - d) Vetllar pel compliment a l'interior de l'espai natural de les normes generals i de la normativa d'aquest Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) El Consell Coordinador exercirà, a més, les funcions següents:
- a) Emetre informe amb caràcter preceptiu sobre els projectes de modificació o revisió del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
 - b) Emetre informe amb caràcter preceptiu sobre les figures de desplegament del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
 - c) Ser informat de les directrius d'execució del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i de la gestió del mateix que adopti la Diputació de Barcelona.
 - d) Conèixer i pronunciar-se sobre aquells assumptes que li siguin sotmesos, en especial, els previs a l'atorgament de les autoritzacions i llicències previstos a la regulació específica del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
 - e) Conèixer anualment el Pressupost i la proposta de programa de gestió.
 - f) Conèixer de l'administració dels fons procedents de la utilització dels serveis propis i dels recursos rebuts de l'exterior.
- 3) En qualsevol cas, les funcions del Consell Coordinador estaran incloses al Reglament d'Organització i Funcionament del Consell Coordinador de l'Espai Natural de Garraf.

Art. 385 - Composició de la Comissió Consultiva

- 1) Per tal de garantir la participació dels col·lectius en la gestió del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, entenent aquesta participació com l'actuació voluntària i no professionalitzada o remunerada, adreçada a facilitar la millor adequació de les decisions de l'Administració a les demandes socials, el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf defineix la Comissió Consultiva com un òrgan constituït per representants de la Diputació de Barcelona, del Consell Coordinador i dels diferents col·lectius socials, econòmics, científics, culturals i conservacionistes interessats en la gestió de l'espai natural.
- 2) La composició i el funcionament de la Comissió Consultiva es regularan per unes normes d'organització i funcionament, que hauran de ser aprovades reglamentàriament per la Diputació de Barcelona, previ informe del Consell Coordinador.

Art. 386 - Funcions de la Comissió Consultiva

La Comissió Consultiva tindrà les funcions principals següents:

- 1) Rebre i sol·licitar informació de les activitats que es desenvolupen a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Trametre suggeriments al Consell Coordinador sobre assumptes relatius a la gestió del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 3) Expressar la seva opinió i criteris respecte als assumptes que li siguin plantejats pel Consell Coordinador.
- 4) Totes aquelles tasques relacionades amb les funcions assenyalades als apartats anteriors.

Art. 387 - Finançament

- 1) Les despeses ordinàries que originin l'aplicació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf seran a càrrec de la Diputació de Barcelona, en la seva condició d'ens promotor, sens perjudici de que aquesta pugui demanar la col·laboració tècnica i econòmica de la Generalitat de Catalunya, de l'Ajuntament o d'altres entitats i organismes.
- 2) A aquest efecte es podran concertar, si s'escau, els convenis corresponents.

Art. 388 - Indemnitzacions

Als efectes d'allò disposat a la legislació sectorial vigent, la Diputació de Barcelona estarà legitimada per exigir el rescabament i les indemnitzacions pels danys i perjudicis causats a l'espai natural, independentment dels que puguin produir-se a la propietat privada.

Art. 389 - Infraccions i sancions

- 1) Es consideren infraccions urbanístiques, a més de les definides en la legislació urbanística, les que conculquin el text normatiu i les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i dels documents que el despleguin. Aquestes infraccions i les sancions corresponents es consideraran emmarcades en el Títol 7^è L.U.
- 2) La Diputació de Barcelona i els ajuntaments extremaran de forma coordinada la vigilància en tot l'àmbit geogràfic del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, a fi d'aconseguir que es respectin les normes i determinacions del dit Pla Especial. Les denúncies d'infraccions urbanístiques es tramitaran amb urgència davant l'organisme competent, tot considerant la no prescripció que es deriva del seu caràcter d'espai lliure.
- 3) Així mateix, es consideraran infraccions contra el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf, aquells actes que conculquin les determinacions de les Lleis 12/1985 d'Espais Naturals, 6/1988 Forestal de Catalunya i 9/1995 de Regulació d'Accés al Medi Natural, el Decret 64/1995 de Prevenció d'Incendis Forestals, el Decret 148/1992 de Regulació d'Activitats i legislació concordant.

Art. 390 - Vigilància

- 1) La Diputació de Barcelona disposarà en l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf del seu propi personal, amb la missió principal de vetllar pel compliment de les determinacions del dit Pla, sens perjudici de la col·laboració que en aquest sentit pugui rebre d'altres organismes o corporacions.
- 2) La Diputació de Barcelona podrà prendre mesures especials de vigilància durant el període de risc elevat d'incendis forestals.

Art. 391 - Desplegament del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf

- 1) La gestió del Pla Especial es desenvoluparà d'acord amb la programació establerta al Pla d'etapes i al Pla econòmic-financer, els quals formen part de la documentació del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf.
- 2) Per tal de complementar les seves disposicions, la Diputació de Barcelona promourà la redacció d'un Pla de Gestió, la validesa del qual s'estendrà per a un període de deu anys, amb el següent contingut bàsic:
 - a) Pla de Prevenció d'Incendis, on es determinaran, com a mínim, els aspectes següents:
 - i) Localització i especificació de les masses forestals de l'espai, localització i descripció dels vials d'accés als boscos, zonificació de l'espai per índexs de perillositat, punts d'aigua, infraestructura i personal de que es disposa i organització d'actuacions preventives i d'acció immediata.
 - ii) Programes de protecció i utilització dels recursos, on s'establiran les actuacions a efectuar per tal d'assolir el compliment de l'objectiu bàsic de compatibilitzar conservació i desenvolupament. Aquests programes inclouran actuacions sobre propietat pública del sòl, polítiques urbanístiques, treballs silvícoles i recuperació de zones degradades, gestió biològica, suport al desenvolupament rural i turístic i desenvolupament d'infraestructures i equipaments rurals; recuperació del patrimoni arquitectònic i històric, neteja i recollida de deixalles, guarderia rural, detecció i prevenció d'incendis i d'altres.
 - iii) Programes d'ús públic, on es definiran les actuacions tendents a assolir l'objectiu de canalització del lleure i foment del coneixement i respecte al medi natural i rural. L'esmentat programa inclourà actuacions d'informació i sensibilització a l'interior i l'exterior de l'espai natural; senyalització, equipaments i infraestructures de lleure, educatius i d'investigació; itineraris i senders; publicacions i d'altres.
 - iv) Programa de seguiment de paràmetres ecològics, així com totes aquelles actuacions que responen a l'objectiu d'un millor coneixement físic i biòtic de l'espai natural.
 - v) Programa de col·laboració amb altres administracions, entitats i particulars en temes d'educació ambiental i de millor coneixement de l'espai natural.
 - vi) Programa d'administració i manteniment, que contindrà les actuacions de suport necessàries per a la correcta gestió de l'espai natural. L'esmentat programa inclourà la gestió de personal tècnic, administratiu i de guarderia i l'adquisició i manteniment de béns mobles i immobles; estudis i anàlisis, medis econòmics i financers i d'altres.
 - b) En concordança amb allò que disposa l'article 2.2 del Decret 378/1986 sobre establiment de Plans de Prevenció d'Incendis en els Espais Naturals de Protecció Especial, la Diputació de Barcelona impulsarà la redacció del Pla de Prevenció d'Incendis de l'Espai Natural.
- 3) La Diputació impulsarà la signatura de convenis amb ajuntaments i altres administracions interessades per tal de pormenoritzar l'execució de determinades actuacions previstes en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural del Garraf i els documents que el desenvolupen.
- 4) El Pla de Gestió i el Pla de Prevenció d'Incendis són documents que haurà d'aprovar el Ple de la Diputació de Barcelona, previ informe del Consell Coordinador, escoltat el parer de la Comissió Consultiva.

SECCIÓ QUARTA. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 392 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les següents zones:

- | | |
|--|--------------|
| 1) Zona Rural | (clau 20). |
| 2) Zona de protecció agrícola | (clau 21). |
| 3) Zona de protecció forestal | (clau 22). |
| 4) Zona d'espais d'interès paisatgístic | (clau 23). |
| 5) Zona de protecció de riberals i fondalades | (clau 24). |
| 6) Zones d'interès arqueològic protegit | (clau 25). |
| 7) Zona d'edificacions en no urbanitzable | (clau 26). |
| 8) Zona d'interès natural P.E.I.N. | (clau 27). |
| 9) Zona agrícola P.E.I.N. | (clau 28). |
| 10) Zones inundables | (clau Z.I.). |
| 11) Zones humides de l'inventari de zones humides de Catalunya | (clau Z.H.). |

Art. 393 - Zona rural, clau 20

- 1) Definició i destinació:
 - a) Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que no tenen un especial valor agrícola i en els quals es permet una major ocupació per a les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable i s'amplien els usos compatibles amb el seu caràcter rural.
 - b) L'ordenació té com a objectiu assegurar la continuïtat de l'espai agrícola i l'adequació dels usos i construccions que s'hi permetin.
- 2) Segregacions:

No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de rec o de secà, que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu: a Avinyonet del Penedès, 3 Ha de secà i 1 Ha de regadiu.
- 3) Condicions d'úsos i edificacions:
 - a) Condicions d'ús:
 - i) En general es permeten els usos agrícola, forestal i ramader.
 - ii) També s'admetran els usos d'habitatge unifamiliar, allotjament residència- casa de pagès, granges, cellers, magatzems agrícoles, indústries agrícoles, usos vinculats a la declaració d'utilitat pública i interès social, restaurant i bar (limitat a la reutilització d'edificis existents i a la seva ampliació).
 - b) Condicions d'edificació:
 - i) Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2ª de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - ii) La rehabilitació del les masies i cases rurals s'atendrà al procediment establert a l'article 50 LU i 89 RU. Pel cas de no existència del catàleg a què fa referència la legislació esmentada, s'haurà de redactar un Pla Especial que estarà al següent:
 - (1) Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions de les masies i cases rurals existents es regularan per les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2ª de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - (2) També, d'acord la disposició transitòria primera, apartat primer, de la Llei 10/2004, serà possible seguir el procediment de l'art. 48 de la LU modificada.
 - iii) S'admet la rehabilitació dels volums edificats annexes als habitatges existents per destinar-los a l'ús original o a activitats d'allotjament rural, sempre que hagin estat construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística

Municipal i descrits o recollits en l'annex corresponent a les edificacions existents en sòl no urbanitzable.

Aquestes edificacions annexes han de conservar la volumetria inicial, un cop rehabilitades no podran incrementar el sostre edificat original.

- iv) En cas de reconstrucció, les condicions d'edificació seran les que es fixin al Catàleg que es redacti conforme l'article 50.2 LU; en la seva absència s'haurà de redactar un Pla Especial que haurà de complir el següent:
 - (1) L'alçada màxima reguladora no podrà superar els 6,50 m, que corresponen a planta baixa i una planta pis.
 - (2) Per obtenir la legalització d'aquest nous usos d'allotjament caldrà l'informe favorable del Departament de Turisme de la Generalitat de Catalunya, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas.
- v) La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments haurà d'inscriure's al registre de la propietat immobiliària com a unitat indivisible, als efectes que preveu la LU, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
- vi) El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjançant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt.
- vii) En cas de substitució de qualsevol volum existent per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.

Art. 394 - Zona de protecció agrícola, clau 21

1) Definició i destinació:

- a) Comprèn aquells sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola (de regadiu o de secà).
- b) La finalitat de l'ordenació és la protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agrícoles.

2) Segregacions:

No es permeten divisions de finques que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu específica de reg o de secà, que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de Conreu; a Avinyonet del Penedès: 3 Ha de secà i 1 Ha de regadiu.

3) Condicions d'usos i edificacions:

a) Condicions d'ús:

- i) En general es permeten els usos agrícola, i ramader.
- ii) També s'admetran els usos d'habitatge unifamiliar, allotjament residència- casa de pagès, granges, cellers i magatzems agrícoles.

b) Condicions d'edificació:

- i) Els edificis de nova planta es regulen per les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2^a de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- ii) La rehabilitació del les masies i cases rurals s'atendrà al procediment establert a l'article 50 LU i 89 RU. Pel cas de no existència del catàleg a què fa referència la legislació esmentada, s'haurà de redactar un Pla Especial que estarà al següent:
 - (1) Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions de les masies i cases rurals existents es regularan per les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2^a de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- (2) També, d'acord la disposició transitòria primera, apartat primer, de la Llei 10/2004, serà possible seguir el procediment de l'art. 48 de la LU modificada.
- iii) S'admet la rehabilitació dels volums edificats annexes als habitatges existents per destinar-los a l'ús original o a activitats d'allotjament rural, sempre que hagin estat construïts amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes i descrits o recollits en l'annex corresponent a les edificacions existents en sòl no urbanitzable.
- Aquestes edificacions annexes han de conservar la volumetria inicial, un cop rehabilitades no podran incrementar el sostre edificat original.
- iv) En cas de reconstrucció, les condicions d'edificació seran les que es fixin al Catàleg que es redacti conforme l'article 50.2 LU; en la seva absència s'haurà de redactar un Pla Especial que haurà de complir el següent:
- (1) L'alçada màxima reguladora no podrà superar els 6,50 m, que corresponen a planta baixa i una planta pis.
- (2) Per obtenir la legalització d'aquest nous usos d'allotjament caldrà l'informe favorable del Departament de Turisme de la Generalitat de Catalunya, i d'aquells altres que siguin preceptius en cada cas.
- v) La finca sobre la qual es rehabilitin volums annexes existents per a allotjaments haurà d'inscriure's al registre de la propietat immobiliària com a unitat indivisible, als efectes que preveu la L.U, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
- vi) El projecte de reforma o ampliació de les edificacions existents, annexes o principals, haurà de justificar mitjançant documentació gràfica i fotogràfica l'estat actual del conjunt.
- vii) En cas de substitució de qualsevol volum existent per un de nou, caldrà que un dictamen signat pel tècnic corresponent justifiqui la impossibilitat tècnica de respectar els volums existents.

Art. 395 - Zona de protecció forestal, clau 22

1) Definició i destinació:

- a) D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica com a zona forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per la reforestació.
- b) Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.
- c) Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa Urbanística.
- d) La destinació de terrenys, en virtut d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

2) Condicions dels usos i les edificacions:

a) Condició dels usos:

- i) Els terrenys integrants dels boscos no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la destinació que el Pla d'Ordenació

Urbanística Municipal els atorga. Tanmateix, s'admetrà el manteniment de les petites àrees de conreu existents, mentre els terrenys en qüestió no siguin integrats en un pla de repoblació.

- ii) A més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, l'Ajuntament haurà de vetllar per impedir que, sota qualsevol pretext, es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter intrínsec dels boscos.
- iii) Queda prohibit tot tipus d'edificació a excepció de les instal·lacions d'utilitat pública o interès social si es justifica l'absoluta necessitat de situar-les en aquells terrenys. També s'exceptua d'aquesta prohibició la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals, si estan incorporades al Catàleg assenyalat a l'article 50.2 LU i 89 RU.

També, d'acord la disposició transitòria primera, apartat primer, de la Llei 10/2004, serà possible seguir el procediment de l'art. 48 de la LU modificada.

- iv) En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge i l'allotjament de residència- casa de pagès només es permet a les masies existents.
 - v) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.
- b) Condicions de l'edificació:
- i) L'habitatge només és permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent, en cas contrari, s'autoritzaran les obres imprescindibles que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits.
 - ii) Només s'admetran noves edificacions d'acord amb l'art. 2.2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2ª de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
No obstant això, en les condicions d'ordenació que es fixin al Catàleg a què fa referència l'article 50.3 LU i 89 RU, es podran rehabilitar les masies i les cases rurals.
 - iii) La finca sobre la qual s'edifiqui, que serà una finca mínima de 25 Ha, s'haurà d'inscriure al registre de la propietat immobiliària com a unitat indivisible als efectes que preveu la L.U. sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
 - iv) Les noves edificacions i les reconstruccions, ampliacions, i reformes de les edificacions admeses en l'annex d'aquestes Normes Urbanístiques es regularan tal i com es determina en el Títol III, capítol VII, secció 2ª de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

3) Condicions de segregació:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats mínimes forestals, de 25 Ha.

Art. 396 - Zona d'espais d'interès paisatgístic, clau 23

1) Definició i finalitat:

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge o bé per formar l'entorn de construccions monumentals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.

2) Segregacions:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca. La segregació a més ha de justificar que no té incidència en la preservació de l'interès paisatgístic.

3) Condicions d'edificació:

- a) En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat, i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, si estan incloses al Catàleg a què fa referència l'article 50 LU i 89 RU o, en la seva absència, si es redacta un Pla Especial. Aquestes obres s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.
- b) L'habitatge només és permet a les edificacions existents si reuneixen les mínimes condicions d'habitabilitat que determina el Decret d'habitabilitat vigent. En cas contrari, s'autoritzaran les obres mínimes de reforma i ampliació que permetin assolir els nivells d'habitabilitat exigits en l'esmentat Decret.

4) Condicions d'ús:

- a) L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.
- b) En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i/o interès social, si no es justifica la seva imprescindible ubicació en aquesta zonificació i s'acompanya d'un estudi d'impacte ambiental i projecte que minoritzi la seva incidència en el paisatge.

Art. 397 - Zona de protecció de riberals i fondalades, clau 24

1) Definició:

- a) Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge o bé per formar part d'un connector biològic, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions actuals o transformar-les.
- b) Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de lleres públiques i al que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa Urbanística.
- c) La destinació de terrenys, en virtut d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a zones de protecció de riberals i fondalades no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

2) Segregacions:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca. Cal esmentar que molts d'aquests sòls corresponen al domini hidràulic.

3) Condicions d'edificació:

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus de nova edificació, la tala d'arbrat indiscriminada (només es permetran tals selectives amb previ informe favorable de medi ambient), i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, aquestes obres

s'hauran de justificar en relació a la importància de la intervenció i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4) Condicions d'ús:

- a) L'únic ús del sòl admès és el forestal o l'agrícola segons quin sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document. A les masies, refugis, i altres edificacions existents s'hi admet l'ús que tenen abans de l'aprovació inicial d'aquest document.
- b) En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admissibles les edificacions d'utilitat pública i interès social, si no es justifica la seva imprescindible ubicació en aquesta zonificació i s'acompanya d'un estudi d'impacte ambiental i projecte que minoritzi la seva incidència en el paisatge, sense perjudici del que estableix la L.U.
- c) En general l'únic ús admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria.

- 5) L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació extensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.
- 6) Qualsevol actuació que es realitzi en aquest tipus de sòl caldrà que aporti informe favorable del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya. En aquells casos que a més existeixin domini hidràulic, caldrà aportar informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 398 - Zona d'interès arqueològic protegit, clau 25

1) Definició:

Comprèn les àrees amb restes d'interès arqueològic, que seran objecte de protecció, ressenyades en el corresponent annex d'aquestes Normes Urbanístiques.

2) Protecció:

En els terrenys qualificats com d'interès arqueològic no es permet:

- a) Cap tipus d'edificació.
- b) Moviments de terres.
- c) Realització de pous, extraccions o perforacions.
- d) Excavacions arqueològiques que no estiguin degudament autoritzades.

3) Àmbit de la protecció:

- a) Comprèn els terrenys definits a l'interior d'una circumferència de 50 m de radi que té com a centre el punt de situació de les restes d'interès arqueològic. En el cas de tractar-se d'una zona arqueològica, l'àmbit de protecció comprèn els terrenys definits a l'interior del perímetre de la zona.
- b) El coneixement de l'existència de restes d'interès arqueològic en qualsevol punt del territori municipal determinarà l'aplicació de l'àmbit de protecció definit anteriorment.

4) Usos permesos:

Es permet la continuïtat de l'ús agrícola i forestal, sempre que no pugui afectar les restes arqueològiques.

Art. 399 - Zona d'edificacions en sòl no urbanitzable, clau 26

1) Definició:

Comprèn aquelles edificacions en sòl no urbanitzable que pel seu valor arquitectònic, històric, ambiental o per la seva implantació històrica o vinculada a activitats agrícoles o ramaderes s'han de recollir com a construccions en sòl no urbanitzable, sense cap zonificació específica i

que vénen recollides en l'annex corresponent d'aquestes Normes Urbanístiques i grafiades en els plànols 7.1 i 7.2, de la documentació gràfica.

- 2) Condicions d'ordenació i edificació: No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici o àrea compresa dins de la zona.
- 3) Tots els elements compresos dins de la zona o de l'entorn que es defineixen l'annex corresponent, ja siguin construccions auxiliars al mateix, o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal definit en l'esmentat annex i conservant, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
- 4) No es permet la substitució de l'edifici principal o alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, dels seus acabats i de millora o condicionament dels serveis. La rehabilitació del les masies i cases rurals s'atendrà al procediment establert a l'article 50 LU i 89 RU. Pel cas de no existència del catàleg a què fa referència la legislació esmentada, s'haurà de redactar un Pla Especial que estarà al següent:
 - a) Les reconstruccions, reformes i/o ampliacions dels habitatges existents es regularan per les determinacions que regulen el Títol III, capítol VII, secció 2^a de la Normativa Urbanística d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
 - b) També, d'acord la disposició transitòria primera, apartat primer, de la Llei 10/2004, serà possible seguir el procediment de l'art. 48 de la LU modificada.
- 5) Condicions d'ús:

Seran admesos els usos admesos per a la subzona on s'ubiquin les edificacions.

Art. 400 - Zona d'interès natural PEIN, clau 27

- 1) Definició:
 - a) La Zona d'Interès Natural és integrada per sòls ocupats per espècies predominantment arbòries o arbustives, no característiques del conreu agrícola o objecte d'aquest, i els prats, erms, codines, cingles i per tots els altres components del paisatge natural.
 - b) La seva delimitació es precisa a la documentació gràfica del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en referència al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
- 2) Usos admesos als terrenys:

En els sòls que integren la Zona d'Interès Natural, s'admeten els usos que tot seguit es relacionen:

 - a) La gestió forestal compatible amb el principi bàsic de persistència, conservació i millora de les masses forestals.
 - b) La repoblació, la conservació i el tractament silvícola i els treballs complementaris que tinguin per objecte la restauració forestal i la millora dels terrenys afectats per incendis, els erms i els degradats per altres causes, sempre que presentin característiques adients per a la seva reforestació.
 - c) Les pràctiques ramaderes, sempre que aquestes no siguin causa de deteriorament, empobriment dels sòls forestals o d'erosió, d'acord amb el que estableix la legislació vigent. D'acord amb allò que disposa l'article 25 de la Llei 6/88 de 30 de març, podrà vedar-se temporalment en els indrets que calgui per a assegurar l'èxit de la reforestació o regeneració naturals; igualment podran limitar-se els aprofitaments ramaders sobre terrenys erosionables, si s'ha produït degradació del sòl o de la capa vegetal.
 - d) Les activitats agrícoles en aquells sòls que reuneixin les condicions necessàries per al seu desenvolupament, sempre que es preservin els continguts característics de la zona.
 - e) En els sòls termeners amb l'edificació, els usos necessàriament vinculats amb les activitats que es desenvolupin a l'interior, compatibles amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.

- f) Totes aquelles activitats admeses amb caràcter general al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf, sempre que reuneixin les condicions fixades a la L.U.
- 3) Condicions tècniques de les actuacions forestals:
- Les actuacions en matèria forestal es portaran a terme d'acord amb les disposicions legals i normatives vigents en matèria forestal a Catalunya i les determinacions del present Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf. En tot cas s'hauran d'ajustar a les condicions tècniques següents:
- a) Es prohibeixen les tallades arreu, llevat dels supòsits previstos a l'article 58.2 de la Llei 6/88 Forestal de Catalunya.
 - b) Es prohibeix el desarrelament d'arbres i arbustos.
 - c) Les capçades dels aprofitaments forestals que no siguin retirades s'hauran de trossejar o triturar i ser esteses a ran del sòl i, en cap cas, no es podran deixar en una franja de 20 m d'amplada a banda i banda dels camins, d'acord amb allò que disposa l'article 12 del Decret 64/1995 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals.
 - d) Es podrà autoritzar la neteja selectiva del sotabosc, quan aquesta vagi orientada a millorar les condicions de regeneració de l'arbrat, per facilitar la realització de millores i aprofitaments silvícoles o pugui justificar-se com a mesura preventiva de lluita contra el foc, buscant en tot moment la compatibilitat amb la preservació dels valors ecològics i ambientals.
- 4) Condicions tècniques dels camins i pistes vinculats a la gestió forestal:
- Els nous camins i pistes vinculats a la gestió forestal s'hauran d'adaptar a les prescripcions tècniques següents:
- a) Pendent mantingut inferior al 15% i amplada màxima de 3,5 m.
 - b) Disposició de trenques en pendent continuat cada 50 m.
 - c) Altura màxima dels desmunts d'1,50 m en una longitud màxima de 10 m.
 - d) Altura màxima dels terraplens 1,50 m.
 - e) Pendent transversal del camí dirigit vers el desmunt.
 - f) No abocament de terres sobreres al vessant del camí. En cada cas concret caldrà cercar punts adients on efectuar l'acumulament del material sobrer.
 - g) Quan les condicions topogràfiques impedeixin el compliment estricte dels condicionants establerts al present article, les noves alternatives que es prevegin hauran de justificar-se mitjançant un projecte específic o en el Pla tècnic de gestió i millora forestal.
- 5) Actuacions en terrenys forestals:
- a) Totes les actuacions en terrenys forestals se sotmetran als tràmits assenyalats a la legislació vigent en la matèria, durant els quals haurà d'obtenir-se l'informe previ preceptiu de la Diputació de Barcelona.
 - b) L'aprofitament en una finca forestal que no disposi d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o d'un Pla d'ordenació forestal aprovats definitivament, és un acte sotmès a l'autorització corresponent dels òrgans competents del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, d'acord amb els articles 50 i 51 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya, a la tramitació de la qual haurà d'obtenir-se l'informe preceptiu de la Diputació de Barcelona.
 - c) Els aprofitaments en finques forestals que disposin d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o d'un Pla d'ordenació forestal aprovats definitivament, no necessitaran autorització prèvia; no obstant això, l'inici dels treballs es comunicarà a la Diputació de Barcelona per escrit amb una antelació mínima de 10 dies.

- 6) Serà requisit per a poder emetre informe sobre qualsevol autorització d'aprofitaments forestals en terrenys que no disposin de pla tècnic o pla d'ordenació aprovats, acompanyar la sol·licitud de les dades següents:
- a) Un plànol topogràfic de la finca a escala 1/5.000 o 1/10.000, en el qual es defineixin els distints tipus de bosc i espècies; el sector objecte de la petició de tallada, i el camí o camins a habilitar per a l'aprofitament, que hauran de complir el que es disposa a l'article anterior.
 - b) Una succinta memòria a la qual s'especifiqui el tipus d'aprofitament que es preveu dur a terme, data de l'última tallada a la mateixa parcel·la, sistemes d'arrossegament previstos, mètodes per a l'eliminació dels residus de la tallada, dades de la realització de l'aprofitament i els detalls complementaris que estimi oportú el peticionari.
- 7) D'acord amb allò que disposa l'article 17 del Decret 64/1995 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals, en cap cas no es duran a terme treballs que generin restes vegetals en el període comprés entre el quinze de juny i el quinze de setembre, llevat dels supòsits d'excepcionalitat que determina aquell decret.
- 8) Als treballs vinculats amb la gestió forestal no seran admesos en cap cas l'aterrament del terreny amb maquinària pesant ni la destrucció sistemàtica de la vegetació existent.
- 9) Plans tècnics de gestió i millora forestal:
- a) L'Òrgan Gestor del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf impulsarà la redacció dels Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal de les finques particulars i de propietat pública incloses dins del seu àmbit.
 - b) La Diputació de Barcelona emetrà informe preceptiu sobre els Plans tècnics de gestió i millora forestal, abans que siguin aprovats per l'organisme competent.
- 10) Ajuts a la propietat forestal:
- La Diputació de Barcelona, en la mesura de les seves possibilitats tècniques i pressupostàries, col·laborarà amb la propietat forestal per tal de fomentar un millor tractament silvícola de les masses forestals, afavorir les tasques de repoblació i millora dels terrenys forestals i racionalitzar-ne l'aprofitament.
- 11) Usos admesos a les edificacions:
- A les edificacions existents a la Zona d'Interès Natural definides a l'article 8 del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf, s'admeten els usos següents:
- a) L'habitatge unifamiliar, sempre que no existeixi perill de formació de nucli de població.
 - b) Els vinculats a la naturalesa de la finca, com els agrícoles i ramaders.
 - c) Els usos considerats d'utilitat pública o interès social, vinculats de forma directa amb els objectius del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf i, en general, els serveis d'atenció al visitant.
 - d) Les activitats considerades complementàries de les anteriors, com les d'agroturisme i restauració i els productius, en petits tallers de caràcter artesanal compatibles amb les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
 - e) Els usos públics establerts a la xarxa bàsica d'equipaments del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
 - f) Els usos als quals es fa referència a l'apartat anterior, seran admesos en la mesura que s'apreciï en el tràmit de la seva aprovació la concurrència dels requisits fixats a la L.U.

12) Condicions de la intervenció en edificis:

Les activitats admeses a la Zona d'Interès Natural podran desenvolupar-se als edificis i construccions existents, segons es defineix a l'article 8 del Pla Especial de Protecció del Medi Físic

i del Paisatge de l'espai natural del Garraf, i a les seves ampliacions d'acord amb la regulació general del Capítol II del dit text legal.

Art. 401 - Zona agrícola PEIN, clau 28

1) Definició:

- a) La Zona Agrícola integra aquells sòls que prioritàriament estan destinats en l'actualitat a l'activitat agrícola, que ho han estat fins a data recent o que presenten les característiques necessàries per al desenvolupament d'aquestes activitats. S'entén com a tret definidor d'aquesta zona el paisatge característic d'equilibri entre sectors poc intervinguts per l'acció humana i l'activitat agrària.
- b) La delimitació d'aquesta zona es precisa a la documentació gràfica del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf i la seva regulació al seutext normatiu.

2) Usos admesos als terrenys:

Als terrenys inclosos en aquesta zona, s'admeten els usos següents:

- a) Les activitats agrícoles i ramaderes, en aquells terrenys que presentin les característiques adients per al seu desenvolupament.
- b) El conreu de camps abandonats, en les condicions establertes en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
- c) Els processos d'aforestació regulats per la legislació en matèria forestal.
- d) Totes aquelles activitats admeses a la Zona d'Interès Natural i les de caràcter general definides al Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf, sempre que reuneixin les condicions d'utilitat pública o interès social, fixades a la L.U.
- e) L'Òrgan Gestor podrà exigir que la proposta per a l'execució de les actuacions descrites en el present article inclogui la documentació complementària necessària per garantir la compatibilitat de l'actuació amb el principi bàsic expressat en l'article anterior.
- f) Als efectes que determina l'article 25.1.3 es podrà autoritzar la crema de les restes d'actuacions agrícoles, llevat del període comprès entre el 15 de març i el 15 d'octubre i sempre d'acord amb les condicions fixades al decret 64/1995 de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals.

3) Usos admesos als edificis:

A les edificacions existents en aquesta subzona, s'admeten els usos següents:

- a) Els usos agrícoles, que es duren a terme d'acord amb les disposicions legals vigents en aquesta matèria i les previsions normatives del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
- b) L'ús ramader, sempre que sigui complementari de l'ús agrícola de la finca; en aquest sentit no s'admeten els usos agropecuaris intensius de caràcter industrial no vinculats a l'explotació agrària.
- c) Els usos agraris, els quals no inclouen en general l'activitat de transformació dels productes agraris, sinó només la primera transformació d'aquests productes obtinguts a l'explotació.
- d) Els admesos per a les edificacions situades a la Zona d'Interès Natural i, en general, els que ho són amb caràcter genèric al text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf.
- e) Els usos als quals es fa referència a l'apartat anterior, seran admesos en la mesura que s'aprecii en el tràmit de la seva aprovació la concurrència dels requisits fixats a la L.U.

4) Condicions de les actuacions als edificis:

Les activitats admeses a la Zona Agrícola es podran desenvolupar als edificis i construccions existents, segons es defineix a l'article 8 del text normatiu del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural del Garraf, i a les seves ampliacions d'acord amb la regulació general del Capítol II del dit text legal.

Art. 402 - Zones inundables, clau Z.I.

- 1) Aquesta zona, grafiada als corresponents plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable, es defineix per remissió a la legislació sectorial aplicable.
- 2) Qualsevol actuació en aquesta zona precisarà de l'estudi d'inundabilitat corresponent i l'informe previ favorable de l'organisme encarregat de la seva gestió.

Art. 403 - Zones humides de l'inventari de zones humides de Catalunya, clau Z.H.

- 1) Aquesta zona, grafiada als corresponents plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable, es defineix per remissió a la legislació sectorial aplicable i a la delimitació allà contemplada.
- 2) Qualsevol actuació en aquesta zona precisarà de l'estudi d'inundabilitat corresponent i l'informe previ favorable de l'organisme encarregat de la seva gestió.

DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I FINALS

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en les Normes Subsidiàries del Planejament vigents fins l'aprovació del present instrument, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat al present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'han executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SEGONA

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'espai natural de Garraf, que afecten al terme municipal d'Avinyonet del Penedès.

També s'incorporen els plànols cadastrals sobre béns de naturalesa rústega, als efectes del catàleg de camins rurals.

TERCERA

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística anteriors a l'aprovació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb excepció feta dels relacionats a la Disposició Addicional Primera, que contradiguin o infringeixin el contingut d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, queden derogats.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

Usos disconformes:

Es consideren usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. L'ús preexistent i legalitzat abans de l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal pot mantenir-se mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixen la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. S'admetrà el canvi d'ús, d'acord amb les determinacions del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SEGONA

Edificis fora d'ordenació i disconformes:

Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, i també les construccions, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per la LU.

Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació tal com es defineixen a l'apartat anterior, els és d'aplicació allò disposat en l'article 102 de la LU., i en conseqüència no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, l'ornament i la conservació de l'immoble. Tanmateix, en casos excepcionals poden autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigues prevista l'expropiació, cessió o enderroc de la finca en el termini de quinze anys.

Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, i que no estiguin incloses en els supòsits de l'apartat 1, estan en situació de volum o ús disconforme, i poden ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, en el seu cas, augment de volum.

TERCERA

Parcel·les fora d'ordenació:

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona on s'emplacen, es consideren edificables sempre que constin inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

QUARTA

Enderrocs:

En el cas d'enderrocs de les edificacions fora d'ordenació, les parcel·les resultants s'han de sotmetre en tots els aspectes a aquestes Normes Urbanístiques.

Tanmateix, en el cas d'una parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat o en el cadastre abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que hagi quedat o quedi després buida, essent edificades les dues parcel·les veïnes a ambdós costats segons l'alineació del vial, i consolidades amb un mínim del 50 % del sostre construït, queda dispensada d'acomplir amb els requisits de parcel·la i de façana mínima previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però ha d'ajustar-se a la resta de condicions de la zona corresponent.

CINQUENA

Llicències:

Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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. Poden ser prorrogades quant a la seva vigència per la meitat del termini original, si en el moment en què es sol·licita la pròrroga els edificis han cobert aigües.

Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, 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, d'acord amb l'article 120 del RPU.

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 Urbanística Municipal resten subjectes a allò que es disposa en l'article 121 del RPU.

SISENA

Polígons o sectors:

Mentre no es desenvolupin els àmbits d'actuació i els sectors previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, 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 poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

SETENA

Planejament derivat:

Els plans parcials, els plans de millora urbana i/o els especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es trobin en curs de revisió o modificació i que no hagin estat tramesos a l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

VUITENA

Edificacions en sòl no urbanitzable:

Aquelles edificacions contràries al planejament situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès, ni com a cap altre tipus dels previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a l'article 102 de la LU.

NOVENA

Usos i activitats:

Mentre no s'aprovi l'ordenança reguladora dels usos i activitats on es classifiquin o categoritzin en funció dels Vectors Ambientals de Seguretat (VAS), es considerarà que les referències a aquestes situacions relatives efectuades per la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal tenen la següent equivalència amb les categories previstes en el Nomenclàtor d'Activitats el·laborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers de Catalunya:

VAS 1.- Categoria primera

VAS 2.- Categoria segona

VAS 3.- Categories tercera i quarta

VAS 4.- Categories cinquena i sisena

DESENA

Instal·lacions "Blanco Nuclear":

A aquestes construccions situades en el Sòl No Urbanitzable, anteriorment regulades per la DT 7ª de les Normes Subsidiàries del Planejament, els hi serà d'aplicació el règim que s'estableix a l'art. 102.4 LU. Pel que fa al canvi d'ús s'estarà a allò assenyalat a l'art. 92 RU, per als usos provisionals, en relació als art. 53 i 54 LU.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA

Les remissions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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 Urbanística Municipal comporta la derogació de les Normes Subsidiàries del Planejament vigents, quin text refós fou aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 23 de setembre de 1993. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

TERCERA

L'Ajuntament tramitarà i aprovarà com a complement del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal l'adequació d'aquelles ordenances municipals que ho requereixin.