

## Índex

<b>TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL PLA.....</b>	<b>7</b>
Art. 1 Definició.....	7
Art. 2 Marc legal.....	7
Art. 3 Contingut.....	8
Art. 4 Vigència i Revisió.....	8
Art. 5 Modificació.....	8
Art. 6 L'agenda del Pla.....	9
Art. 7 Interpretació.....	9
Art. 8 Obligatorietat.....	9
Art. 9 Claus d'identificació i de lectura.....	9
<b>CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>10</b>
Art. 10 Desenvolupament del Pla d'ordenació.....	10
Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	10
Art. 12 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable.....	10
Art. 13 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl no urbanitzable.....	11
Art. 14 Desenvolupament dels sistemes urbanístics generals.....	12
Art. 15 Plans parcials urbanístics.....	12
Art. 16 Plans especials urbanístics i plans de millora urbana.....	13
Art. 17 Catàlegs.....	13
Art. 18 Supressió de barreres arquitectòniques i prevenció de riscos i d'incendis.....	13
Art. 19 Precisió de límits.....	14
<b>CAPÍTOL III - GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>14</b>
Art. 20 Execució del Pla d'ordenació.....	14
Art. 21 Plans de millora urbana.....	14
Art. 22 Polígons d'actuació urbanística.....	15
Art. 23 Precisió de límits.....	15
Art. 24 Noves delimitacions de polígons d'actuació urbanística.....	15
Art. 25 Pla d'etapes.....	15
Art. 26 Elecció dels sistemes d'actuació.....	15
Art. 27 Projecte de reparcel·lació.....	16
Art. 28 Projecte d'urbanització.....	16
Art. 29 Convenis urbanístics.....	16
Art. 30 Estudis d'impacte ambiental.....	17
Art. 31 Execució del planejament en sòl urbà.....	17
Art. 32 Execució del planejament en sòl urbanitzable.....	18
Art. 33 Execució i gestió de sistemes urbanístics.....	18
Art. 34 Concessions per a equipaments.....	18
Art. 35 Subsòl.....	18
Art. 36 Reserves per a habitatges de protecció pública.....	19
<b>CAPÍTOL IV - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>19</b>
Art. 37 Certificats o informes urbanístics.....	19
Art. 38 Actes subjectes a llicència municipal.....	19
Art. 39 Actes sotmesos a comunicació prèvia.....	21
Art. 40 Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	21
Art. 41 Llicència amb caràcter provisional.....	21
Art. 42 Contingut de les llicències.....	22
Art. 43 Requisits comuns a les sol·licituds de llicències urbanístiques.....	23
Art. 44 Competències per a l'atorgament de les llicències.....	23
Art. 45 Terminis i tràmits.....	23
Art. 46 Condicions d'atorgament de llicències.....	24
Art. 47 Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència.....	24
Art. 48 Deficiències.....	24
Art. 49 Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar.....	25
Art. 50 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.....	25

Art. 51 Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.....	26
Art. 52 Règim jurídic aplicable en situació de fora d'ordenació .....	26
Art. 53 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme .....	26
Art. 54 Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució ...	27
Art. 55 Règim transitori .....	28
Art. 56 Seguiment de les obres.....	28
Art. 57 Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament.....	28
Art. 58 Infraccions urbanístiques i sancions.....	29
<b>TÍTOL SEGON - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>29</b>
Art. 59 Règim urbanístic del sòl .....	29
Art. 60 Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic .....	29
Art. 61 Estructura general del territori i sistemes urbanístics .....	30
Art. 62 Zones.....	30
Art. 63 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbà.....	30
Art. 64 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbanitzable .....	30
Art. 65 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl no urbanitzable.....	31
<b>CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....</b>	<b>31</b>
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS.....	31
Art. 66 Definició dels sistemes. Sistemes generals i sistemes locals.....	31
Art. 67 Règim jurídic.....	31
Art. 68 Tipus de sistemes per raó de la seva destinació.....	31
Art. 69 Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics .....	32
Art. 70 Obtenció dels sistemes urbanístics .....	32
Art. 71 Sistemes urbanístics i proporcionalitat .....	33
Art. 72 Cessions gratuïtes.....	33
Art. 73 Claus d'identificació .....	33
SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS .....	34
<b>SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau SX).....</b>	<b>34</b>
Sistema Viari.....	34
Art. 74 Definició.....	34
Art. 75 Tipus de xarxes viàries.....	35
Art. 76 Règim de les vies públiques i el seu entorn.....	35
Art. 77 Autoritzacions .....	36
Art. 78 Traspàs de vies urbanes .....	36
Art. 79 Protecció de la xarxa de carreteres .....	36
Art. 80 Protecció de la xarxa de camins.....	37
Art. 81 Desenvolupament.....	37
Art. 82 Publicitat.....	37
Sistema Ferroviari.....	37
Art. 83 Categories de sòl de reserva.....	38
Art. 84 Sòl de reserva per al Sistema d'Infraestructura Ferroviària – SIF.....	38
Art. 85 Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari - SAF.....	39
<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (SE-ST).....</b>	<b>40</b>
Equipaments (clau SE) .....	40
Art. 86 Definició.....	40
Art. 87 Usos .....	40
Art. 88 Assignació d'usos.....	41
Art. 89 Condicions generals d'ordenació i d'edificació .....	41
Art. 90 Protecció del cementiri .....	42
Serveis Tècnics (clau ST) .....	42
Art. 91 Definició i contingut .....	42
Art. 92 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús .....	42
Art. 93 Protecció de les línies de subministrament elèctric .....	43

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (clau SV) .....	43
Art. 94 Definició.....	43
Art. 95 Determinacions.....	43
Art. 96 Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals.....	43
SISTEMA HIDRÀULIC (clau SH) .....	44
Art. 97 Definició.....	44
Art. 98 Protecció del sistema hidràulic .....	44
<b>CAPÍTOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....</b>	<b>46</b>
<b>SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>46</b>
Art. 99 Sistemàtica de la regulació en sòl urbà .....	46
Art. 100 Zonificació .....	46
Art. 101 Desenvolupament del Pla d'ordenació .....	46
Art. 102 Alineacions i rasants.....	47
Art. 103 Ordenances d'edificacions i d'ús .....	47
Art. 104 Categories de sòl urbà.....	47
<b>SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE LES ZONES.....</b>	<b>48</b>
<b>SUBSECCIÓ 1 - Nucli antic (clau R1).....</b>	<b>48</b>
Art. 105 Definició.....	48
Art. 106 Subzones.....	48
Art. 107 Carta de colors .....	48
Subzona d'edificis a mantenir (clau R1a).....	48
Art. 108 Definició i objectius.....	48
Art. 109 Condicions d'ordenació i d'edificació.....	49
Art. 110 Condicions d'ús .....	49
Subzona d'edificis a respectar (clau R1b).....	50
Art. 111 Definició i objectius.....	50
Art. 112 Condicions d'ordenació i d'edificació.....	50
Art. 113 Condicions d'ús .....	52
<b>SUBSECCIÓ 2 - Cases agrupades (clau R5) .....</b>	<b>52</b>
Art. 114 Definició.....	52
Art. 115 Subzones.....	52
Art. 116 Condicions d'edificació a les subzones R5a i R5b .....	53
Art. 117 Condicions d'edificació de la subzona R5c.....	53
Art. 118 Condicions de la subzona e R5d. Can Cros .....	54
Art. 119 Condicions d'ús .....	54
Art. 120 Regulació de la subzona R5e1. Les Palmeres arrengrerat.....	55
Art. 121 Regulació de la subzona R5e2. Les Palmeres lliure .....	55
Art. 122 Regulació de la subzona R5e3. Les Palmeres HPO PC .....	55
Art. 123 Regulació de la subzona R5e4. Les Palmeres HPO RG/E.....	55
<b>SUBSECCIÓ 1 - Cases aïllades (clau R6).....</b>	<b>55</b>
Art. 124 Definició i subzones.....	55
Art. 125 Regulació de la subzona R6a. Parcel·la de 400 m2.....	56
Art. 126 Regulació de la subzona R6b. Parcel·la de 600 m2.....	57
Art. 127 Regulació de la subzona R6c. Can Cros / la Cogullada 2 .....	58
Art. 128 Condicions de la subzona R6d. Les Palmeres .....	58
Art. 129 Regulació de la subzona R6e. Califòrnia 400 m2/ 600 m2.....	58
<b>SUBSECCIÓ 2 - Zona Industrial (clau A1).....</b>	<b>59</b>
Art. 130 Definició i subzones.....	59
Art. 131 Paràmetres d'edificació i ús de la subzona A1a. Mitjana.....	60
Art. 132 Paràmetres d'edificació i ús de la subzona A1b. Petita .....	60
Art. 133 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A1c. Mixta.....	61
<b>SUBSECCIÓ 3 - Zona de serveis (clau A2).....</b>	<b>61</b>
Art. 134 Definició i subzones.....	61

Art. 135 Condicions d'ordenació, edificació i d'ús de la subzona A2a. Nucli.....	62
Art. 136 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2b. Califòrnia .....	62
Art. 137 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2c. Vora Sitges .....	63
<b>SECCIÓ 3 - PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....</b>	<b>64</b>
Art. 138 Pla de Millora Urbana núm. 1 "Avinguda de Vilafranca 1" .....	64
Art. 139 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 "Avinguda de Vilafranca 2" .....	65
Art. 140 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "Avinguda de Vilafranca 3" .....	65
Art. 141 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 "Plaça d'Eliseu Olivier" .....	66
Art. 142 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 "Carrer del Romanguer" .....	66
Art. 143 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 "Vora Sitges 1" .....	67
Art. 144 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 "Daltmar" .....	67
Art. 145 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 "Carrer Sabadell" .....	67
<b>CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>67</b>
<b>SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>67</b>
Art. 146 Definició.....	67
Art. 147 Desenvolupament del sòl urbanitzable .....	68
Art. 148 Sector urbanitzable delimitat Les Palmeres.....	68
Art. 149 Regulació de la subzona R6d1 i R6d2. Les Palmeres 400 / 800.....	68
Art. 150 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2d. Les Palmeres .....	70
Art. 151 Sector urbanitzable delimitat Muntanya de Mar.....	71
Art. 152 Sector urbanitzable no delimitat Pla de Canyelles.....	71
Art. 153 Abastament i sanejament .....	72
Art. 154 Condicions ambientals i de mobilitat .....	72
<b>CAPÍTOL V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>73</b>
<b>SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>73</b>
Art. 155 Definició i tipus .....	73
Art. 156 Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable .....	74
Art. 157 Règim general del sòl no urbanitzable .....	74
Art. 158 Actuacions d'interès públic .....	76
Art. 159 Xarxes d'instal·lacions .....	76
Art. 160 Unitats mínimes de conreu i de producció forestal .....	77
Art. 161 Divisions i segregacions .....	78
Art. 162 Conservació i tancament de les finques .....	78
Art. 163 Fonts, deus i basses.....	79
Art. 164 Conreus.....	79
Art. 165 Arbres .....	80
Art. 166 Protecció dels hàbitats naturals.....	80
Art. 167 Franja de protecció contra incendis.....	80
Art. 168 Publicitat.....	80
Art. 169 Procediment per a l'autorització de les obres i els usos .....	81
Art. 170 Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions .....	82
Art. 171 Llindars dels projectes de noves construccions destinades a activitats .....	83
<b>SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS USOS .....</b>	<b>83</b>
Art. 172 Qualificacions de sòl no urbanitzable .....	83
Art. 173 Espais naturals d'Olèrdola (clau N3a) .....	84
Art. 174 Espais biodiversos (clau N3b) .....	84
Art. 175 Espais agrícoles (clau N1).....	86
Art. 176 Zona d'usos especials (clau N4).....	88
<b>SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS.....</b>	<b>90</b>
Art. 177 Classificació de les edificacions i les infraestructures .....	90
Art. 178 Edificacions admeses.....	90
Art. 179 Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural .....	92
Art. 180 Condicions generals de les construccions.....	93
Art. 181 Construccions preexistents en sòl no urbanitzable.....	94
Art. 182 Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents .....	95
Art. 183 Tramitació d'autoritzacions de les construccions.....	96
Art. 184 Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària .....	96

Art. 185 Construccions i instal·lacions d'obres públiques .....	96
<b>SECCIÓ 4 - CATÀLEG DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>97</b>
Art. 186 Objecte del Catàleg .....	97
Art. 187 Definició de rehabilitació i de reconstrucció.....	97
Art. 188 Condicions generals .....	97
Art. 189 Cos principal, cossos auxiliars i entorn de la construcció.....	98
Art. 190 Característiques estètiques i de composició.....	98
Art. 191 Ampliacions .....	99
Art. 192 Reconstrucció de ruïnes.....	100
Art. 193 Divisió horitzontal i segregacions .....	100
Art. 194 Regulació dels usos .....	101
Art. 195 Procediment .....	102
<b>SECCIÓ 5 - PAISATGE .....</b>	<b>102</b>
Art. 196 Condicions generals per a les transformacions del sòl.....	102
Art. 197 Estratègies d'integració en el paisatge per a les edificacions aïllades .....	103
Art. 198 Determinacions específiques sobre edificacions aïllades en el medi rural. ....	103
Art. 199 Les edificacions agràries en el paisatge rural.....	104
Art. 200 Estudis d'impacte i integració paisatgística .....	104
<b>CAPÍTOL VI - REGULACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR.....</b>	<b>106</b>
Art. 201 Catàleg de béns a protegir .....	106
Art. 202 Categories de catalogació .....	106
Art. 203 Autorització d'obres .....	107
Art. 204 Intervenció en l'edificació.....	107
Art. 205 Pla Especial de béns a protegir .....	108
Art. 206 Determinacions transitòries .....	108
<b>TÍTOL TERCER - PARÀMETRES URBANÍSTICS.....</b>	<b>109</b>
<b>CAPÍTOL I - DISPOSICIONS COMUNES.....</b>	<b>109</b>
Art. 207 Definició.....	109
Art. 208 Sistemes d'ordenació .....	109
Art. 209 Paràmetres d'ordenació.....	109
<b>CAPÍTOL II - PARÀMETRES REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>110</b>
Art. 210 Definició dels conceptes.....	110
Art. 211 Planta baixa.....	110
Art. 212 Planta soterrani .....	111
Art. 213 Plantes pis.....	111
Art. 214 Sotacobert .....	111
Art. 215 Elements tècnics de les instal·lacions .....	112
Art. 216 Cossos sortints .....	112
Art. 217 Vol màxim dels cossos sortints.....	113
Art. 218 Elements sortints.....	113
Art. 219 Ventilació i il·luminació .....	114
Art. 220 Celoberts .....	114
Art. 221 Patis de ventilació.....	115
Art. 222 Pous i xemeneies de ventilació .....	115
Art. 223 Condicionants estètics.....	115
Art. 224 Condicionants per instal·lacions .....	116
<b>CAPÍTOL III - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DEL VIAL .....</b>	<b>116</b>
Art. 225 Conceptes .....	116
Art. 226 Alineació del vial.....	116
Art. 227 Nombre màxim de plantes.....	117
Art. 228 Alçada reguladora màxima .....	117
Art. 229 Profunditat edificable .....	118
Art. 230 Altres paràmetres .....	118
<b>CAPÍTOL IV - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....</b>	<b>119</b>
Art. 231 Conceptes .....	119
Art. 232 Mida i forma de la parcel·la. ....	119

Art. 233 Ocupació màxima de parcel·la.....	120
Art. 234 Sol lliure d'edificació.....	120
Art. 235 Alçada màxima i nombre de plantes.....	120
Art. 236 Planta soterrani.....	121
Art. 237 Planta baixa.....	121
Art. 238 Separacions mínimes.....	121
Art. 239 Construccions auxiliars.....	121
Art. 240 Tanques.....	122
Art. 241 Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	122
Art. 242 Arbrat.....	122
<b>CAPÍTOL V - REGULACIÓ DELS USOS.....</b>	<b>122</b>
Art. 243 Objecte.....	123
Art. 244 Regulació complementària.....	123
Art. 245 Desenvolupament.....	123
Art. 246 Classificació dels usos per la seva adequació.....	124
Art. 247 Classificació dels usos segons la seva naturalesa.....	124
Art. 248 Classificació dels usos rurals per la seva funció.....	124
Art. 249 Classificació dels usos urbans per la seva funció.....	127
Art. 250 Usos fora d'ordenació.....	130
Art. 251 Regulació específica dels usos i les activitats.....	131
Art. 252 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	131
Art. 253 Regulació supletòria.....	131
Art. 254 Mesures tècniques correctores.....	132
Art. 255 Condicions de l'aparcament.....	132
Art. 256 Activitats extractives.....	132
<b>CAPÍTOL VI - REGULACIÓ DE L'APARCAMENT.....</b>	<b>133</b>
Art. 257 Reserva d'espais públics per aparcaments.....	133
Art. 258 Previsió mínima de places d'aparcament.....	133
Art. 259 Condicions sobre l'aparcament en les edificacions.....	135
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>136</b>
<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>139</b>

### Annex normatiu

Annex 1: Carta de colors

Annex 2: Parcel·les de Les Palmeres

Annex 3: Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector Can Cros

Annex 4: Normes Urbanístiques del Pla Parcial d'Ordenació del Sector La Cogullada 2

Annex 5: Normes Urbanístiques del Pla Parcial de delimitació Muntanya de Mar

Annex 6: Requeriments referents a la prevenció d'incendis atenent a la normativa vigent.

Annex 7: Normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla general al sector Les Palmeres

Annex 8: Normes Urbanístiques del Pla Especial Urbanístic de la finca La Bonafia

## TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL PLA

#### Art. 1 Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Canyelles.
2. El Pla d'ordenació de Canyelles que es redacta substitueix el Pla General d'Ordenació Municipal, (PGOM) aprovat definitivament 23 de març de 1987, i es realitza per haver-se esgotat el termini de vigència establert en l'article 4.2 del text refós de la Normativa del PGOM, i a l'empara de l'art. 95.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb l'objecte d'adaptar el planejament urbanístic municipal a la legislació urbanística i al planejament territorial vigents.
3. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible de Canyelles. 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.

#### Art. 2 Marc legal

1. El Pla d'ordenació s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent.
2. Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:
  - Llei de sòl (L.S.): Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el texto refundido de la Ley de suelo.
  - Text refós de la Llei d'urbanisme (T.R.L.U.): Decret legislatiu 1/2010, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
  - Llei de Política Territorial (L.P.T.): Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.
  - Reglament de la Llei d'Urbanisme (R.L.U.): Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
  - Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (M.T.R.L.U.)
  - Llei estatal 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes que modifica el Text refós de la Llei del sòl.
  - Llei 2/2014, de 27 de gener, que modifica el Text refós de la Llei d'urbanisme.
  - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU)
  - Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (T.R.L.S.R.U.), aprovat per Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. Les determinacions del Pla d'Ordenació s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

### **Art. 3 Contingut**

1. El Pla d'Ordenació està integrat pels documents següents:
  - a) Memòria descriptiva i justificativa del pla.
  - b) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística.
  - c) Normes urbanístiques.
  - d) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera.
  - e) Catàlegs.
  - f) Informe ambiental.
  - g) Memòria social.
  - h) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
  - i) Estudi d'inundabilitat
2. Formen part de la documentació informativa la Memòria i els plànols d'informació urbanística i els estudis complementaris.

### **Art. 4 Vigència i Revisió**

1. Aquest Pla d'ordenació entrarà en vigor, després de l'aprovació definitiva, el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no se'n produeixi la revisió.
2. La revisió del Pla d'ordenació serà procedent en els supòsits següents:
  - a) Quan sigui objecte de revisió el Pla territorial de les Comarques centrals, i alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació.
  - b) Quan disposicions d'ordre superior, o l'evolució social, obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
  - c) Quan s'hagin consolidat completament les dues terceres parts de les previsions del total sòl urbà.
  - d) Quan es redactin els Projectes constructius per la construcció de la Línia Orbital Ferroviària (LOF).
  - e) Qualsevol revisió del Pla territorial metropolità de Barcelona que comporti modificacions substancials de les previsions del POUM, en lloc de fer referència al Pla territorial de les Comarques centrals

### **Art. 5 Modificació**

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 96 i següents T.R.L.U.).
3. El projecte de modificació del Pla haurà de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació, i haurà de comprendre un estudi de caràcter urbanístic, que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.
4. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl, destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes normes, no



constitueix una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.

5. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius – tret que es tracti únicament d'ajusts en la delimitació de zones o espais que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori –, es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del T.R.L.U., i ha de ser aprovada pel Conseller/a de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya o pel Govern de la Generalitat, previ informe de la Comissió Jurídica Assessora.

## **Art. 6 L'agenda del Pla**

1. L'agenda del Pla d'ordenació estableix les previsions temporals de l'iniciativa pública o privada que han de desenvolupar les determinacions del mateix Pla.
2. L'agenda del Pla d'ordenació s'actualitza per acord de l'Ajuntament cada sis anys, després d'un termini d'informació pública d'1 mes d'informació pública.

## **Art. 7 Interpretació**

1. Les determinacions del Pla d'ordenació i, concretament, aquesta normativa, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla d'ordenació pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen els plànols d'escala més precisa, és a dir, aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.
3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental, i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.

## **Art. 8 Obligatorietat**

1. Tant l'Administració com el particular estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla d'ordenació i especialment aquesta normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

## **Art. 9 Claus d'identificació i de lectura**

1. En l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyala la clau d'identificació, així com les seves llegendes específiques.

## CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ

### Art. 10 Desenvolupament del Pla d'ordenació

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació, s'elaboraran, segons que prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, i plans de millora urbana.
2. Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació 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 poden aprovar plans especials urbanístics, ordenances reguladores específiques i catàlegs.

### Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sòl urbà es realitza generalment directament o, quan sigui necessari, mitjançant plans de millora urbana d'acord amb l'article 70 T.R.L.U., la delimitació dels quals és fixada per aquest Pla. Igualment, poden delimitar-se polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent, d'acord amb la llei.
2. 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 T.R.L.U.
3. 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, poden modificar-se mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos en el mateix Pla, sempre que no se'n modifiqui l'estructura general, i sempre que no se'n contradiguin les normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
4. L'ordenació de la volumetria de les edificacions es contempla en aquest Pla. 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, i en tot cas s'ajustaran a les determinacions del POUM.

### Art. 12 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'ordenació es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena al territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Per a la transformació urbanística de sòl urbanitzable no delimitat cal que el pla parcial sigui de delimitació i compleixi els paràmetres establerts al Pla d'ordenació.
3. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 93 T.R.L.U.).

4. 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 constituint una entitat urbanística de conservació. Aquest possible deure de conservació, 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. El termini de duració podrà ser fins que l'àmbit tingui consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.
5. Els terrenys inclosos en cada sector no poden urbanitzar-se mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització complementari, ni edificar-se fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents, llevat la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, i s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest Pla d'ordenació.

### **Art. 13 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions del Pla d'ordenació sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
  - a) Per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per a la protecció addicional de les vies de comunicació, per al millorament d'àmbits rurals, per a la implantació de les obres i els usos sòl no urbanitzable que estableix l'article 47.4, per a la protecció i el millorament dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge, o per a qualsevol altra finalitat anàloga.
  - b) Amb vista a l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura del planejament urbanístic derivat.
  - c) Amb vista a la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural, d'acord amb el que estableix l'article 47.6. e.
  - d) Per concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general.
  - e) Per a la creació de sistemes urbanístics, generals o locals, no previstos pel planejament urbanístic general o per a la modificació dels ja previstos i per tal de legitimar l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i el subministrament d'aigua, al sanejament, al sistema energètic en totes les seves modalitats, inclosa la generació, xarxes de transport i distribució, a les telecomunicacions i a la resta de sistemes urbanístics. Si la infraestructura afecta més d'un municipi o diverses classes de sòl o no està prevista pel planejament urbanístic general, la formulació i la tramitació del pla especial són preceptives, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
  - f) Amb vista a la implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
3. Els plans especials, de qualsevol tipus, que persegueixin objectius diversos dels esmentats anteriorment i incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions del Pla d'ordenació i podran desenvolupar alguna de les seves previsions.

## **Art. 14 Desenvolupament dels sistemes urbanístics generals**

1. L'execució dels sistemes urbanístics generals previstos en el pla d'ordenació pot realitzar-se directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades, de no ser així serà necessari haver aprovat el planejament derivat corresponent o un pla especial de desenvolupament. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic autònom, aquest instrument és suficient per a procedir a l'execució urbanística. 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'inclouguin 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 el T.R.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. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació 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 d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis tècnics, de transport i d'altres d'interès públic i social.
  - c) 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.
  - d) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...).
3. Així mateix, el Pla d'ordenació 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, l'ordenació d'un parc agrícola,...).

## **Art. 15 Plans parcials urbanístics**

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla en sòl urbanitzable s'han d'elaborar plans parcials urbanístics.
2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (articles 65 i 66 T.R.L.U., 79 R.L.U. i següents), a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per permetre'n la immediata execució. Específicament, hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests es podran preveure de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parcials han de preveure la delimitació dels polígons, si escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. D'acord amb l'article 65 T.R.L.U., els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i estableixen criteris respecte de les obres no bàsiques, de tal forma que només cal una concreció posterior mitjançant un projecte d'urbanització complementari. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
5. Aquest Pla d'ordenació determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 58.7 T.R.L.U. segons la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer) –pel que fa 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 i els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes locals d'espais lliures i equipaments.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada s'ha de preveure, a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent en general, l'aportació de la documentació relativa a l'estructura de la propietat, a la viabilitat econòmica de la promoció, als compromisos que s'assoleixen i a les garanties de compliment de les obligacions.
7. Els plans parcials urbanístics poden completar i desenvolupar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les, tal com disposa la normativa urbanística vigent (articles 79-83 R.L.U.).

#### **Art. 16 Plans especials urbanístics i plans de millora urbana**

1. Poden formular-se plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (articles 67 i 68 T.R.L.U., i 92 i següents R.L.U).
2. Les diferents determinacions dels plans especials urbanístics es concreten als articles 67 i 68 T.R.L.U. i als articles 76 i 86 del R.P.U.
3. En el sòl urbà no consolidat es poden formular plans de millora urbana per completar el teixit urbà o realitzar operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars; i en el sòl urbà consolidat els plans de millora poden completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes. Els plans de millora urbana no poden alterar els usos principals, incrementar els aprofitaments, disminuir els sistemes urbanístics establerts al Pla d'ordenació, ni modificar l'estructura fonamental del planejament general.
4. Els plans especials urbanístics i els de millora urbana han de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (articles 69 i 70 T.R.L.U.).

#### **Art. 17 Catàlegs**

1. Quant a les mesures de protecció de monuments, edificis, jardins, paisatges, béns culturals, conjunts urbans, etc., aquest Pla d'ordenació comprèn el Catàleg previst a l'article 71 del T.R.L.U. El règim de protecció és regulat al Capítol VI del Títol II de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació.
2. Quant a les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, d'acord amb el que s'estableix a l'article 50 del T.R.L.U., aquest Pla d'ordenació incorpora el Catàleg de les construccions en el sòl no urbanitzable del municipi.

#### **Art. 18 Supressió de barreres arquitectòniques i prevenció de riscos i d'incendis**

1. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació 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 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.

2. En el cas de que l'anàlisi de riscos geològics determini zones afectades per un risc geològic on ja existeixi o estigui prevista una actuació urbanística, caldrà la realització d'un estudi de detall que determini el grau de perillositat del fenomen o fenòmens involucrats
3. En l'Annex normatiu 6 es relacionen els requeriments referents a la prevenció d'incendis atenent a la normativa vigent.

#### **Art. 19 Precisió de límits**

1. Els límits de les zones, els polígons d'actuació urbanística, els àmbits subjectes a plans de millora urbana, els sectors i els sistemes, podran precisar-se en el corresponent planejament de desenvolupament. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
  - a) Alineacions o línies d'edificacions vigents
  - b) Característiques topogràfiques del terreny
  - c) Límits de la propietat rústica o urbana
  - d) Existència d'arbres o d'altres elements d'interès
2. Els esmentats ajustaments no produiran distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfícies de més del 5%, en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació.
3. No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això en suposa la disminució de la superfície.

### **CAPÍTOL III - GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ**

#### **Art. 20 Execució del Pla d'ordenació**

1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Canyelles com a administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres Administracions i organismes de caràcter públic.
2. Poden també executar el planejament i els projectes d'urbanització la iniciativa privada, organismes de caràcter públic, i entitats, societats o empreses mixtes.
3. L'execució del planejament requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de que es tracti.

#### **Art. 21 Plans de millora urbana**

1. Per a l'execució d'aquest Pla en sòl urbà es delimiten els corresponents polígons/sectors subjectes a plans de millora urbana, d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 70 T.R.L.U.).
2. Aquest Pla conté la delimitació dels diferents plans de millora urbana en els plànols corresponents.

## **Art. 22 Polígons d'actuació urbanística**

1. Per a l'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin es poden delimitar els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 118 T.R.L.U.).
2. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable els polígons d'actuació i els sectors del planejament derivat poden ser físicament discontinus.
3. La delimitació poligonal tendeix a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

## **Art. 23 Precisió de límits**

1. S'entén per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un pla de millora urbana o 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 pla de millora urbana es pot efectuar en el mateix pla quan no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície, i sempre que no comporti la inclusió en l'àmbit de nous propietaris.
3. Cal justificar la precisió amb criteris com l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, desajusts entre allò previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en circumstàncies semblants.

## **Art. 24 Noves delimitacions de polígons d'actuació urbanística**

1. Per a la nova delimitació de polígons d'actuació se segueixen les determinacions fixades a la Llei d'urbanisme.
2. En sòl urbà no consolidat, la delimitació de polígons d'actuació o de sectors de millora urbana s'ha d'efectuar pel Pla d'ordenació 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. 25 Pla d'etapes**

1. En els plans parcials urbanístics i en els altres plans derivats ha de fixar-se un pla d'etapes que prevegi l'execució i la cessió de la urbanització en el corresponent polígon, i també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinen en funció de les característiques del planejament, i s'han d'adequar a les previsions del Pla d'ordenació.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars quant als terminis d'execució dels polígons d'actuació pot suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (art. 110.1. e) T.R.L.U. i art. 210 R.L.U).

## **Art. 26 Elecció dels sistemes d'actuació**

1. L'execució dels sectors i polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (reparcel·lació – amb les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària i expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 121 T.R.L.U.).
2. L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable, segons les necessitats i els mitjans econòmics - financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els polígons d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
3. Cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i que se'n justifiqui l'elecció.
4. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic i el compliment en general dels deures legals urbanístics.

#### **Art. 27 Projecte de reparcel·lació**

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents T.R.L.U.).
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 120 T.R.L.U.).

#### **Art. 28 Projecte d'urbanització**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla d'ordenació i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, s'ha de redactar el corresponent projecte d'urbanització, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, projecte que pot aprovar l'Ajuntament directament. El projecte d'urbanització ha de respectar les determinacions del planejament derivat o, en el cas de polígons d'actuació en sòl urbà, les de cada polígon.
2. L'òrgan competent per a l'aprovació del projecte d'urbanització complementari serà l'alcalde, de conformitat amb la legislació de règim local.
3. També poden redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.
4. En tot 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 correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

#### **Art. 29 Convenis urbanístics**



1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.
2. Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així 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, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.
3. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic i ha de sotmetre a publicitat d'acord amb la legislació vigent.
4. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
5. El contingut dels convenis urbanístics s'ha d'incorporar a les figures de planejament o d'execució urbanística més adients.
6. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció al Registre de la Propietat.
7. Els convenis urbanístics han d'ésser aprovats per l'òrgan de govern de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

### **Art. 30 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 (Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Catalunya, modificada per la llei 5/2012).
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 has.).
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. 31 Execució del planejament en sòl urbà**

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació 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 alguns dels seus elements, mitjançant actuacions aïllades.

### **Art. 32 Execució del planejament en 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, cal 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 i gestió de sistemes urbanístics**

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació pot repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant contribucions especials.

### **Art. 34 Concessions per a equipaments**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments que, en execució del Pla d'ordenació, 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 50 anys.

### **Art. 35 Subsòl**

1. D'acord amb l'article 39 T.R.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 a aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.
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 i fins a un màxim de dues plantes (equivalents a aquests efectes a 9 metres des de la cota del sòl), 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 requereixi fer ús de més de 2 plantes, i sempre que s'hagin destinat íntegrament les 2 primeres plantes soterrànies a l'ús d'aparcament, hom pot admetre una tercera planta, però sempre dins del límit dels 9 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 mateixos habitatges, el sostre destinat a aquells usos comptabilitza als efectes del càlcul de l'edificabilitat.

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

#### **Art. 36 Reserves per a habitatges de protecció pública**

1. D'acord amb l'article 57.3. b) del T.R.L.U. modificat per l'article 20 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Pla d'ordenació urbanística municipal reserva, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
2. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:
  - El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.
  - El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

### **CAPÍTOL IV - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### **Art. 37 Certificats o informes urbanístics**

1. L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 105 del T.R.L.U. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.
2. 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.
3. Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

#### **Art. 38 Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes en l'article 187.2 del T.R.L.U..
2. 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 vigent reguladora de la intervenció integral de l'Administració municipal en les activitats i instal·lacions.
3. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:
  - a) Edificació:
    - Obres de construcció i d'edificació de nova planta
    - Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents
      - Ampliació
      - Reforma
      - Rehabilitació
      - Conservació
      - Reparació
      - Millora
    - Obres de reforma interior (banys i cuines, i distribució)
    - Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions
    - Construcció de murs i de tanques de solars i terrenys
  - b) Ús del sòl i del subsòl:
    - Obertura de vies, camins i accessos rodats
    - Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaixa, emplenaments, cales d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl
    - Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte
    - Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública
    - Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc), ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries
    - Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció
    - Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic
    - Primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions, així com el canvi d'ús.
    - Construcció, modificació i supressió de guais a la via pública
    - Connexions a la xarxa de clavegueram
    - Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats
    - Parcel·lacions urbanístiques
    - Agregació, agrupació o regularització de finques
    - Col·locació o instal·lació de bastides
    - Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu de l'edifici propi o parcel·la on se situïn.
    - Realització de tallafocs
    - Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc
    - Acumulació de residus i dipòsits de materials
    - Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars
  - c) Activitats:
    - Instal·lació, obertura i funcionament de les activitats enumerades als annexos II, III i IV de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats de Catalunya.
    - Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior
    - Trasllat de maquinària, motors i resta d'aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també els sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o

concessions d'altres Administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

5. En relació amb els actes assenyalats en els apartats anteriors d'aquest article, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud i l'obtenció de la llicència municipal, amb les excepcions previstes en la legislació sectorial. En cas d'urgència o d'excepcional interès, es té en compte el que disposa la legislació urbanística vigent (article 190 T.R.L.U.).

### **Art. 39 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. 40 Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició, quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requereixen llicència municipal. 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.
2. No estan tampoc subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.
3. La primera ocupació i utilització dels edificis i construccions estan sotmesos al règim de comunicació.

### **Art. 41 Llicència amb caràcter provisional**

1. De conformitat amb l'article 53 del T.R.L.U. es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional que no estiguin prohibits per la legislació i el planejament sectorial o pel planejament territorial o urbanístic, en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, mentre no s'hagi iniciat el corresponent procediment de reparcel·lació, o d'ocupació directa o d'expropiació per l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
2. Solament poden autoritzar-se com a usos provisionals:
  - a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple de mercaderies o de béns mobles.

- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
  - c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades.
  - d) Les activitats d'oci, esportives, recreatives i culturals.
  - e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
  - f) En les construccions i Instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en que estiguin inclosos els terrenys que ocupen.
3. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, la corresponent autorització d'usos i d'obres provisionals es subjecta a les determinacions de present article amb les limitacions establertes a l'article 108 del T.R.L.U.
  4. Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.
  5. No pot autoritzar-se en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.
  6. Solament poden autoritzar-se com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a que es refereix l'apartat 2 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han de ser les mínimes necessàries per desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat e higiene establertes per la legislació sectorial, i han de ser fàcilment desmuntables i traslladables.
  7. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració poden ser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. També poden ser utilitzats de manera temporal i esporàdica per instal·lar mercats ambulants o per desenvolupar activitats d'oci, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos no suposa l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

#### **Art. 42 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 característiques identificadores.
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, 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 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/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

8. Es podran atorgar llicències amb només el projecte bàsic, amb la condició d'aportar el projecte executiu previ a l'inici d'obres. Serà responsabilitat del sol·licitant que el projecte executiu sigui igual al bàsic; si no fos així, l'obligació del sol·licitant serà la de demanar nova llicència.

#### **Art. 43 Requisits comuns a les sol·licituds de llicències urbanístiques**

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscriïdes per l'interessat o per la persona que el representi, amb les següents indicacions:
  - Nom, cognoms, domicili, D.N.I. de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica; qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.
  - Situació, superfície i titular de la finca, així com índole de l'activitat, l'obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
2. Amb les sol·licituds de la llicència s'acompanyaran els documents i altres circumstàncies que, segons l'objecte i la naturalesa de la llicència es determinin i estableixin en els articles següents, així com les autoritzacions necessàries, cas que les obres afectin les lleres públiques o les seves aigües o es trobin dins la seva zona de policia.

#### **Art. 44 Competències 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 la de procediment administratiu.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions poden denegar-se si no s'adapten 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, alçària 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.

#### **Art. 45 Terminis i tràmits**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per 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 pròrrogues atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. I 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 189.1 del T.R.L.U., i en els casos d'obres majors, els terminis per 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.
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 189 del T.R.L.U.

#### **Art. 46 Condicions d'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes normes, 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.
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, amb 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 aspectes.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
6. 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 237 del R.L.U.

#### **Art. 47 Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència**

1. 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. 48 Deficiències**

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 o en el seu defecte 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.
4. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres
5. 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.
6. El sentit del silenci administratiu de la llicència d'obres és negatiu..

#### **Art. 49 Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar**

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això ha d'estar urbanitzada d'acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment, és indispensable que compti amb els elements d'urbanització següents:
  - a) Vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal
  - b) Existència de voreres per al pas de vianants
  - c) Pavimentació íntegra de calçades i voreres
  - d) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
  - e) Enllumenat públic
  - f) Xarxa de sanejament d'aigües residuals. Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.
  - g) Per tal que un terreny sigui considerat solar és necessari, endemés, 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 edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per obrir carrers o vies.
2. Això no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
  - a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
  - b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, per aval bancari, hipoteca o garantia similar.
  - c) La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests aspectes.
  - d) Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

#### **Art. 50 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable només poden atorgar-se llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i en el seu cas el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.

**Art. 51 Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació**

1. Els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació de fora d'ordenació.
2. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament, respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració de la realitat física alterada previstes per la legislació vigent. Les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

**Art. 52 Règim jurídic aplicable en situació de fora d'ordenació**

1. La situació de fora d'ordenació comporta el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (articles 108 T.R.L.U. i 119 R.L.U.):
2. Obres prohibides i obres autoritzables:
  - a) Obres prohibides:
    - Obres de consolidació i d'augment de volum, excepte les reparacions que exigeixi la salubritat, la seguretat de les persones i la bona conservació de la construcció o la instal·lació, així com les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.
  - b) Obres autoritzables:
    - Amb caràcter general
      - Reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, l'ornament i la bona conservació de l'immoble.
      - Les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria
  - c) Les obres que s'autoritzi no suposa increment de valor de l'immoble. El valor de les obres que s'autoritzen no pot ser en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació
  - d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables està condicionada a la corresponent anotació de les condicions imposades en la inscripció registral de la finca
3. Usos i activitats autoritzables:
  - a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que tinguin lloc dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, poden continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta, l'enderroc o el cessament.
  - b) Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, poden autoritzar-se mitjançant llicència a precari. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i condicions regulats per l'art. 53.3.f del T.R.L.U.
  - c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no ha de ser en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

**Art. 53 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 o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant

això, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els nous paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques del nou planejament, estan en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, s'entén per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre sostre edificable, alineació, alçària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, separació de les edificacions, nombre d'habitatges, i ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.
3. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
  - a) Obres autoritzables:
    - 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 en la parcel·la.
  - b) Usos i activitats autoritzables:
    - Quan la disconformitat radiqui en l'ús, pot mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, però caldrà adaptar-los als límits de molèstia, d'insalubritat i de perill que per a la zona estableixi la nova reglamentació.
    - 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, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores.
    - 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. 54 Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució**

1. Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació, que estiguin dins d'una àrea o àmbit de planejament o execució definida per aquest Pla o pel planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les situacions generals següents:
  - a) Edificis, instal·lacions o usos inclosos dins d'una àrea de planejament (àrea o sector):
    - Fins a la redacció del planejament derivat (pla especial urbanístic o de millora urbana en sòl urbà, o pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable): Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes urbanístics a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es pot atorgar cap llicència d'obra o activitat.
    - Durant la tramitació del planejament de desenvolupament: Cal estar a allò que determini l'acord corresponent de suspensió de llicències.
    - Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla: S'està a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
  - b) Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea d'execució (polígon d'actuació urbanística):

- Fins a l'aprovació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació o d'expropiació): S'ha d'estar a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
- Durant la tramitació dels instruments d'execució: Cal estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió: S'està al que es determini en el propi instrument d'execució.

### **Art. 55 Règim transitori**

1. En qualsevol cas, les previsions adients per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació o el planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan també contemplades en les disposicions transitòries d'aquestes normes urbanístiques, així com en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

### **Art. 56 Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament ha de verificar, a partir de la documentació i replanteig realitzat per l'interessat, l'assenyalament de l'alineació i la rasant. Assenyament 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 assenyament 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. 57 Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament**

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 Pla d'ordenació, 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) Deu 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, si disposa de Programa d'actuació urbanística, el registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent

#### **Art. 58 Infraccions urbanístiques i sancions**

1. Constitueix infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en la legislació urbanística, en aquest Pla d'ordenació i en el planejament i les ordenances de desenvolupament.
2. Les infraccions urbanístiques determinen la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, que pot comportar la instrucció i resolució d'un únic o bé de diversos procediments que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada o de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats (articles 199 i ss T.R.L.U., i 47 i ss R.P.L.).
3. L'aplicació de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

## **TÍTOL SEGON - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 59 Règim urbanístic del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

#### **Art. 60 Classificació del sòl en tipus segons el seu règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació es classifica, als efectes del seu règim jurídic, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.
3. 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.
4. Amb caràcter general, el sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació. S'admeten, excepcionalment, transformacions de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable mitjançant la modificació del Pla. Transformacions justificades en la

necessitat de precisió de límits o bé quan es tracti de transformacions quantitativament i qualitativament poc rellevants, que estiguin en concordança amb el planejament territorial i sectorial, que siguin d'interès general i que no impliquin un increment d'aprofitament urbanístic privat segons la definició del T.R.L.U. Mitjançant la modificació del Pla, el sòl no urbanitzable pot esdevenir urbà quan les circumstàncies objectives ho justifiquin, atès el caràcter reglat del sòl urbà.

#### **Art. 61 Estructura general del territori i sistemes urbanístics**

1. Els sistemes urbanístics configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, per als espais lliures públics i pel sistema hidràulic.
2. Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla en els plànols d'ordenació.
3. La consideració de sistema urbanístic implica normalment la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 110. 1, b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art. 62 Zones**

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La qualificació de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen principalment les condicions d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna.
2. La qualificació de les zones 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. La qualificació de les zones en el sòl no urbanitzable es determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar 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 zones en sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable es complementen mitjançant la divisió en les subzones que s'estableixen, si s'escau.

#### **Art. 63 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbà**

1. En el sòl urbà, aquest Pla qualifica els sòls en zones i sistemes.
2. El Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà d'acord amb l'article 58, apartats 2 al 6 T.R.L.U. i 21 de la Llei de Modificació.

#### **Art. 64 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbanitzable**

1. Aquest Pla d'ordenació únicament classifica sòl urbanitzable no delimitat.

2. En sòl urbanitzable no delimitat, aquest Pla estableix: les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.
3. 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 delimitació de conformitat amb aquestes normes.

#### **Art. 65 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl no urbanitzable**

1. En el sòl no urbanitzable, aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.
2. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent, en els articles 47 a 51 T.R.L.U. i 12 a 14 de la Llei de Modificació.

## **CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS**

### **SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 66 Definició dels sistemes. Sistemes generals i sistemes locals**

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures, d'equipaments i d'espais lliures.
2. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Art. 67 Règim jurídic**

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.
2. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats s'apliquen a la superfície total de cada sector.

#### **Art. 68 Tipus de sistemes per raó de la seva destinació**

1. Sens perjudici de la classificació del sòl segons règim jurídic, l'estructura general del territori està integrada pels sistemes següents:
  - a) Sistema de comunicacions
  - b) Sistema d'equipaments comunitaris
  - c) Sistema d'espais lliures públics
  - d) Sistema hidràulic

#### **Art. 69 Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics**

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics resta vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquest Pla d'ordenació o pel planejament derivat que el desenvolupi.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, respecte d'aquells sistemes en que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o amb els objectius urbanístics del Pla.

#### **Art. 70 Obtenció dels sistemes urbanístics**

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou, als efectes de llur gestió, el sòl reservat per a sistemes urbanístics generals en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat.
2. El pla d'ordenació urbanística municipal també pot, als efectes de la seva obtenció, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:
  - a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.
  - b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.
3. En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. La superfície dels terrenys que formin part del domini públic hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes establerts en l'article 36 de la Llei d'urbanisme.
5. Sens perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació.



### **Art. 71 Sistemes urbanístics i proporcionalitat**

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, 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 de la superfície destinada a sistemes, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en que 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. 72 Cessions gratuïtes**

1. En sòl urbà no consolidat, inclòs en polígons d'actuació urbanística delimitats en el Pla, s'han de cedir obligatòriament i gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic, tal com determina l'article 43 de la T.R.L.U, i 9 de la Llei de Modificació.
2. En 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 altra via de sistema de comunicació, o a llurs ampliacions que siguin necessària perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar, segons l'article 43 de la T.R.L.U. i 9 de la Llei de Modificació.
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 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 destinats a sistemes de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris corresponen als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local i general, als altres sistemes locals i als sistemes urbanístics generals que el Pla adscriu als àmbits corresponents, i el sòl edificable corresponent al 10% (en termes de sostre) de l'aprofitament urbanístic del sector que formarà part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

### **Art. 73 Claus d'identificació**

SISTEMES URBANÍSTICS	CLAU
SISTEMA DE COMUNICACIONS:	
SISTEMA VIARI	SX

- Xarxa de carreteres SX1
- Camins principals SX2
- Camins secundaris SX3
- Carrers i aparcament SX4

#### SISTEMA FERROVIARI

- Sòl de reserva per al Sistema d'Infraestructura Ferroviària SIF
- Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari SAF

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS SE

#### EQUIPAMENTS

- Educatiu SE1
- Esportiu SE2
- Sociocultural i recreatiu SE3
- Sanitari i assistencial SE4
- Religios SE5
- Administratiu SE6
- Cementiri SE7

SERVEIS TÈCNICS ST

- D'abastament d'aigües ST1
- D'evacuació d'aigües residuals ST2
- De subministrament d'energia elèctrica ST3
- De telecomunicacions ST4

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES SV

SISTEMA HIDRÀULIC SH

## SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

### **SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau SX)**

#### *Sistema Viari*

#### **Art. 74 Definició**

1. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, i comprèn també les àrees de protecció i les respectives àrees d'aparcament de vehicles.
2. Comprèn per tant els espais i instal·lacions reservats al traçat i funcionalitat de la xarxa viària i les reserves pel traçat i altres instal·lacions de la Línia Orbital Ferroviària, i a la prestació del servei de

transport col·lectiu urbà de viatgers, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobiliari i accessibilitat entre les diferents àrees urbanes i del territori, ordenats per aquest Pla d'ordenació.

### **Art. 75 Tipus de xarxes viàries**

1. En el Pla d'ordenació s'estableixen les xarxes següents:

a) Carreteres (clau SX1): Constituïda per les carreteres que discorren pel terme municipal, concretament per les següents vies, que segons el Catàleg de Carreteres de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2011) tenen la següent classificació:

- Carretera C-15. Funcionalment es classifica com a Xarxa bàsica primària estructurant (BP) i tècnicament és una Carretera preferent de doble calçada (PD). L'organisme que l'administra és el Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
- Carretera C-15z. De Vilanova i La Geltrú (rotonda) a Vilafranca del Penedès per Olèrdola (accés a Sant Miquel d'Olèrdola). Funcionalment es classifica com a Carretera local (L), i tècnicament és una Carretera convencional de calçada única (CU). L'organisme que l'administra és el Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.
- Carretera C-15B, amb origen a Sant Pere de Ribes (C-32) i final a la C-15 a Canyelles. Funcionalment es classifica com a Carretera local (L), i tècnicament és una Carretera convencional de calçada única (CU). L'organisme que l'administra és el Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

b) Camins principals (clau SX2) Constituïda per:

- Els camins rurals que estructurin el territori, i connecten el nucli i les urbanitzacions, segons es grafia en els plànols d'ordenació.
- La xarxa de prevenció d'incendis que figuren el Pla d'Acció Municipal (PAM).
- L'antiga carrerada Reial, que transcorre per la Cogullada per la carena de la serra del Cavall fins al Coll de l'Àliga, amb una derivació fins a Canyelles.
- El camí de gran recorregut GR 92-3, que passa per Daltmar, la Penya de l'Escofet, el Puig de l'Àliga i el turó d les tres partions, el PR-C 143, que des de Sant Pere de Ribes passa pel Montgrós, per travessar Canyelles en direcció al Puig de l'Àliga i va cap a Castellet i la Gornal.

c) Camins secundaris (clau SX3): Constituïda per la resta de camins que uneixen els camins principals i porten a les masies. També s'inclouen en aquesta classe els camins que figuren en el cadastre de les finques rústiques.

d) Viària municipal (clau SX4): Constituïda pels carrers dels nuclis urbans, per l'ús de vehicles, vianants, bicicletes i aparcament, els d'ús predominant per a vianants i els carrers principals per on es disposa, a més el transport públic.

2. La xarxa de carreteres, les instal·lacions per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, i la xarxa de camins principals formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

### **Art. 76 Règim de les vies públiques i el seu entorn**

1. En el projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i explotació de les carreteres s'observarà el que disposa en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

2. Les consideracions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la DL 2/2009, es regeixen pel que aquesta disposa sobre limitacions de la propietat, en els seus articles del 33 al 43, ambdós inclosius, i sobre l'entorn de les altres classes de vies s'aplicaran, en el seu cas, les corrents disposicions urbanístiques o especials.
3. Les autoritzacions i els tràmits necessaris per a l'execució d'obres, col·locació de rètols, ocupació de via pública, etc... en els trams de carreteres que passen per sòl urbà es regiran segons la seva consideració de tram urbà, d'acord amb l'article 162 del Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de Carreteres, quan la classificació del sòl urbà es dongui en els dos marges de la carretera.

### **Art. 77 Autoritzacions**

1. Correspon a l'Ajuntament atorgar les autoritzacions per a realitzar a la zona de domini públic exterior a la calçada les obres i actuacions que es pretenguin realitzar, amb informe previ favorable i vinculant del Servei Territorial sobre els aspectes relatius a les disposicions de la llei de carreteres i del seu reglament general.
2. Correspon al l'Ajuntament d'atorgar les autoritzacions d'usos i obres a les zones de servitud i afectació. En el tram urbà, s'ha de sol·licitar prèviament l'informe del servei territorial sobre els aspectes relatius a la seguretat de la circulació i al planejament viari.
3. Les obres i actuacions que han d'ésser realitzades per l'administració titular del domini no requereixen les autoritzacions esmentades, però han d'ésser notificades prèviament a l'Ajuntament.
4. L'autorització de tots els accessos a la carretera, inclosos els situats en trams urbans, correspon al servei territorial de carreteres.

### **Art. 78 Traspàs de vies urbanes**

1. Les carreteres de la Generalitat o els trams concrets, els quals passen a integrar-se en la xarxa viària municipal es poden traspasar als Ajuntaments respectius. A aquest efecte tenen la consideració de xarxa viària municipal les carreteres que tenen un trànsit majoritàriament urbà.
2. L'expedient de traspàs s'ha de promoure a instància de l'Ajuntament o del departament competent en matèria de carreteres.

### **Art. 79 Protecció de la xarxa de carreteres**

1. El Pla d'ordenació gràfica per la xarxa de carreteres la línia d'edificació, quan aquestes discorren colindants al sòl urbanitzable i no urbanitzable. En aquesta classe de sòl s'estableix com a línia d'edificació la delimitada exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de la calçada, a una distància de 50 metres per a la C-15, i de 25 metres a la resta de carreteres, definida en l'article 40 del DL 2/2009, Text refós de la Llei de Carreteres.
2. En el sòl urbà s'estableix una distància de la línia d'edificació grafiada en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 44 del DL 2/2009, Text refós de la Llei de Carreteres, sempre que així ho aprovi el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

3. En qualsevol cas seran d'aplicació les zones de protecció, domini públic, de servitud i d'afectació i de les limitacions en la seva utilització, definida en l' article 33 i següents del Decret Llei 2/2009, Text refós de la Llei de Carreteres.

#### **Art. 80 Protecció de la xarxa de camins**

1. Tota la xarxa de camins del municipi, siguin de titularitat pública o privada, haurà de restar lliure al pas, llevat el cas que es tracti de l'accés privat a una finca, si bé poden incorporar tanques de control de bestiar en règim de pastura.
2. L'amplada mínima dels camins principals serà de quatre metres mesurats des de l'aresta exterior del camí.
3. Qualsevol actuació d'obertura o recuperació de vies d'accés, camins i dreceres requerirà de llicència municipal. Aquestes actuacions es subjectaran al procediment establert a l'article 54 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. No serà exigible l'aprovació de planejament especial si l'actuació afecta als camins de la xarxa principal.
4. L'obertura de camins en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques requerirà per a l'obtenció de llicència municipal un estudi específic sobre el seu impacte paisatgístic.
5. Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable i les de caràcter provisional permeses per aquesta normativa es separaran com a mínim sis metres de l'aresta exterior del camí.
6. No podran construir-se tanques fora del límit de la propietat ni a menys de 4 metres de l'eix dels camins rurals de la xarxa de camins principals. Tampoc es podran construir edificacions a menys de 10 metres.

#### **Art. 81 Desenvolupament**

1. En els plànols d'ordenació s'indica la xarxa viària municipal en sòl urbà,. Els projectes d'urbanització o els plans especials si és el cas, precisaran i completaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, els carrils per bicicletes si s'escau, les voreres, als arbres, element d'apaivagament del trànsit, i a tots els elements que calguin per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.

#### **Art. 82 Publicitat**

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran en tot cas les limitacions establertes a la Llei de Carreteres.
2. No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

#### *Sistema Ferroviari*

**Art. 83 Categories de sòl de reserva**

1. Als efectes de no condicionar la delimitació i funcionalitat del domini públic ferroviari i facilitar la futura execució de la projectada infraestructura ferroviària, així com també per preservar les zones amb restricció d'usos per proximitat a aquell sistema general, aquest Pla General, d'acord amb el Pla Director Urbanístic pel traçat de la Línia Orbital ferroviària (PDULOF) estableix les següents dues categories de "sòl de reserva" per a la implantació de la línia orbital ferroviària, amb el règim d'usos que es determina en els articles següents:
  - a) Sòl de reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària (Sistema d'Infraestructura Ferroviària – SIF). Aquest sòl és el que es reserva per a l'execució de la infraestructura ferroviària projectada i queda delimitat en els plànols d'ordenació amb la clau SIF, per una franja d'entre 19 i 25 metres d'amplada en sòl urbà consolidat. En la resta de sòls aquesta franja té 31 m d'amplada, excepció feta d'alguns trams en que, per raons de la tipologia de secció constructiva o per tal de garantir la continuïtat geomètrica del traçat, té una amplada variable superior.
  - b) Sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari (Sòl d'Afectació Ferroviària – SAF). Aquest sòl és el que es reserva per a protecció de la infraestructura ferroviària i queda delimitat en els plànols d'ordenació amb la clau SAF. En sòl urbà consolidat i en tots els trams en que la infraestructura ferroviària es preveu que passi soterrada a més de 30 metres de profunditat, la franja SAF té 31 metres d'amplada, i en la resta del traçat, l'amplada de la franja SAF és de 115 metres. S'exceptua en ambdós supòsits alguns trams en que, per raons de la tipologia de la secció constructiva o per tal de garantir la continuïtat geomètrica del traçat, la franja SAF té una amplada variable superior.
2. La reserva té una vocació de temporalitat fins al moment que hagi estat executada la infraestructura ferroviària, si és el cas, per trams. En aquest sentit la reserva implica només la preservació d'uns sòls per fer viable el seu eventual destí com a sistema ferroviari o com espai de protecció.
3. La delimitació dels sòls de reserva no altera la classificació urbanística, i només té incidència en el règim d'usos previstos pel planejament urbanístic.

**Art. 84 Sòl de reserva per al Sistema d'Infraestructura Ferroviària – SIF.**

1. En les àrees qualificades com a SIF es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la zona de domini públic.
2. Amb caràcter general, solament es poden autoritzar obres o instal·lacions a les zones de domini públic i de protecció si són compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari i són necessàries per a prestar el servei ferroviari, o bé si ho requereix la prestació d'un servei d'interès general. Es pot autoritzar, excepcionalment i per causes degudament justificades, l'encreuament, tant aeri com subterrani, d'obres i instal·lacions d'interès privat amb la zona de domini públic.
3. En les àrees qualificades com a SIF, es poden admetre amb caràcter provisional, d'acord amb la legislació urbanística, aquells usos o obres que preveu l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme en el cas que no dificultin l'execució de la infraestructura, d'acord amb l'informe que emeti l'administració competent de les infraestructures ferroviàries (Direcció General del Transport Terrestre).
4. Les construccions i usos preexistents dins les àrees qualificades com a SIF, que d'acord amb la legislació ferroviària no serien autoritzables dins la zona de domini públic, queden fora d'ordenació i, per tant, resten subjectes a les limitacions que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 del Text

refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i l'article 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

5. Per a l'execució d'aquestes obres i instal·lacions i per a la implantació d'aquests usos, es requereix l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària, (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

#### **Art. 85 Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari - SAF.**

1. Amb aquesta finalitat, la inclusió de sòls dins les zones de SAF no alterarà la seva classificació ni qualificació urbanística preexistent. No obstant això, aquells sòls quedaran sotmesos al següent règim d'usos:

- a) En sòl urbà consolidat, i en la resta de sòls quan la infraestructura es prevegi que sigui soterrada a més de 30 m de profunditat, es poden autoritzar en el sòl i en el vol, les obres, instal·lacions i usos admesos pel planejament urbanístic municipal.

- En el cas, però, que els fonaments de l'edificació superin els 4 m de profunditat la implantació de les esmentades obres, i instal·lacions, requereixen l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre).

- Pel que fa al subsòl, l'aprofitament urbanístic d'aquest queda subordinat a les exigències de la implantació de la infraestructura ferroviària i requereix l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

- b) En la resta de supòsits el règim és el següent:

- Es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la franja definida per la línia d'edificació. (resten prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a conservar i mantenir les edificacions existents). Per a l'execució d'aquestes obres i instal·lacions i per a la implantació dels usos es requereix l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable

- Es poden admetre, amb caràcter provisional, d'acord amb la legislació urbanística, aquells usos o obres que preveu l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el cas que no dificultin l'execució de la infraestructura, d'acord amb l'informe que emeti l'administració titular de les infraestructures ferroviàries (Direcció General del Transport Terrestre).

- En les construccions i usos preexistents dins les zones de SAF que, d'acord amb la legislació ferroviària no serien autoritzables dins la línia d'edificació, queden en situació de volum disconforme i s'hi poden admetre les obres de consolidació i de rehabilitació i tots els canvis d'ús.

- Els conreus agrícoles no requereixen autorització prèvia d'acord amb l'art. 15.7 de la Llei, 4/2006, de 31 de març, ferroviària.

- Es respectaran els usos i les edificacions preexistents, admetent-se obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i els que tendeixin a

suprimir o reduir els impactes ambientals, sempre prèvia l'autorització de l'Administració competent de les infraestructures ferroviàries, la qual podrà establir les condicions en les que hagin de ser realitzades, sense perjudici de les altres permisos o autoritzacions que poguessin resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

## **SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (SE-ST)**

### *Equipaments (clau SE)*

#### **Art. 86 Definició**

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. Comprèn per tant els sòls o edificacions destinats a usos públics o col·lectiu al servei directe de la població.
2. El sòl que el Pla d'ordenació reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, tot i que s'admet la titularitat privada del sòl i de l'ús en els equipaments o edificis existents.
3. La Corporació Municipal subscriurà convenis per a la construcció o la gestió d'equipament de titularitat privada, sempre que es compleixin els requisits següents:
  - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats com a patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, i que en la gestió dels quals no tinguin ànim de lucre aquestes 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 reconeguin la utilitat pública o l'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 que s'inscriu, i es respecti dins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés. Així mateix, caldrà també precisar que en els supòsits en que s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions obligatòries ni gratuïtes a favor de l'Administració actuant.
4. Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació.
5. Els equipaments comunitaris provinents de cessió gratuïta o d'expropiació seran de titularitat pública i se'ls podrà aplicar, en el seu cas, el règim de concessions administratives.

#### **Art. 87 Usos**

1. Dins el sistema d'equipaments comunitaris poden establir-se els usos següents, que el Pla identifica amb les corresponents claus:
  - a) Educatiu SE1



b)	Esportiu	SE2
c)	Sociocultural i recreatiu	SE3
d)	Sanitari i assistencial	SE4
e)	Religiós	SE5
f)	Administratiu	SE6
g)	Cementiri	SE7

### **Art. 88 Assignació d'usos**

1. En aquest Pla d'ordenació s'assigna el tipus concret d'equipament en aquells sòls que actualment el tenen assignat, o bé l'ús genèric d'equipaments (clau E), en el que l'Administració hi especificarà l'ús concret en funció de l'equipament que li interessi assignar.
2. En sòl urbanitzable l'assignació concreta d'ús podrà fer-se per pla parcial o per un pla especial. Si no es coneix l'ús concret al que es vol destinar un equipament, s'assignarà el d'equipament genèric, admetent tots els usos.
3. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos, podrà variar-se l'assignació de l'ús o els usos vigents mitjançant un pla especial, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris.
4. Quan un equipament comunitari, en funcionament o previst, caigués en desús, es destinarà a un altre ús dels admesos en el sistema.
5. Altres alteracions del sistema d'equipaments implicarà la modificació o revisió del Pla d'ordenació.
6. Quan, per a l'obtenció del sòl destinat a un determinat equipament calgui utilitzar la via expropiatòria, el planejament haurà d'haver assignat, motivadament, l'ús concret d'equipament.
7. Caldrà tramitar un Pla especial urbanístic per determinar l'ús dels equipaments que no tinguin un ús concret assignat, per a la variació de l'ús assignat per el POUM, i per a admetre la titularitat privada d'un equipament de nova creació.

### **Art. 89 Condicions generals d'ordenació i d'edificació**

1. L'edificació en les àrees d'equipament comunitari s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge de l'entorn i a l'organització general del teixit urbà on se situen.
2. Part de les condicions d'edificació dels nous equipaments comunitaris situats en sòl urbà vénen definides en els plànols d'ordenació. Per a aquelles condicions que no ho estiguin s'aplicaran les condicions d'edificació de la zona immediata o contigua.
3. En absència de condicions reguladores de l'entorn, o en el cas que es justifiqui per les característiques i finalitats específiques de l'equipament, regiran com a paràmetres genèrics els següents:
  - alçada màxima: la corresponent a planta baixa i una planta pis, amb un màxim de onze metres
  - ocupació màxima: 60%
  - índex d'edificabilitat neta: 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

4. En tot cas, quan les necessitats d'un equipament no s'ajustin als paràmetres genèrics fixats, es podria establir la necessitat de redactar un Pla especial urbanístic que quantifiqués l'edificabilitat tenint en compte el programa funcional de l'equipament i la correcta adequació a l'entorn.

#### **Art. 90 Protecció del cementiri**

1. En els terrenys afectats per la protecció del cementiri, definida per una línia a una distància de 50 metres de la tanca serà d'aplicació el que s'estableix en la legislació corresponent.

#### *Serveis Tècnics (clau ST)*

#### **Art. 91 Definició i contingut**

1. Aquestes normes urbanístiques del Pla d'ordenació contenen l'ordenació dels elements i les xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'equipaments comunitaris de serveis tècnics es compon de:
  - a) Abastament d'aigües (clau ST1).

Comprèn les canonades de transport d'Aigües de Manresa, l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.
  - b) Evacuació d'aigües residuals i pluvials (clau ST2).

Comprèn la xarxa actual de clavegueres, per desguàs d'aigües residuals i pluvials, les seves ampliacions i les estacions depuradores existents i les previstes.
  - c) Subministrament d'energia elèctrica (clau ST3).

Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitjana tensió.
  - d) Telecomunicacions (clau ST4).

Comprèn les centrals de telefonia, les xarxes i les antenes de telecomunicacions i instal·lacions de ràdio destinades a les telecomunicacions.

#### **Art. 92 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús**

1. Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament del sistema de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest necessiti, tenint especial cura a adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà on se situen.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, mantindran en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat i la vegetació existent.
3. Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els correspongui en raó de la ubicació concreta de què disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.
4. Les estacions transformadores en el sòl urbà i urbanitzable s'integraran en els edificis o en el sistema d'espais lliures urbans, havent-se de contemplar en el corresponent projecte d'edificació o Pla Parcial.

5. Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, element o unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic, regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.
6. Les instal·lacions pròpies del sistema de telecomunicacions es regiran per la legislació específica aplicable i per les ordenances municipals que es puguin aprovar.
7. En el cim del Montgrós, serà d'aplicació el Pla Especial de Telecomunicacions del Cim del Montgrós.

#### **Art. 93 Protecció de les línies de subministrament elèctric**

1. En els terrenys definits segons la legislació sectorial com a protecció de les línies aèries de subministrament elèctric queda prohibida tota edificació que no estigui vinculada a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. En el cas de construccions al costat de les línies de transport i distribució d'energia elèctrica, la distància de les edificacions a les línies són les que estableix el Reglament de Línies d'alta i mitja tensió. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 162.3 del Real Decreto 1955/2000, queda limitada la plantació d'arbres i prohibida la construcció d'edificis e instal·lacions industrials en la franja definida per la projecció sobre el terreny dels conductors extrems en les condicions més desfavorables, incrementada per les distàncies reglamentàries a ambdós costats de l'esmentada projecció.

#### **SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (clau SV)**

##### **Art. 94 Definició**

1. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

##### **Art. 95 Determinacions**

1. Aquest Pla d'ordenació estableix en sòl urbà, la localització dels espais lliures. Aquesta localització podrà precisar-se mitjançant plans especials que, com a desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació, poden redactar-se en les àrees en què així s'estableixi.
2. Respecte als jardins, àrees de joc i esbarjo de nens i espais de lleure, que s'han de reservar en el sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació estableix els estàndards corresponents, i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais.
3. Els sòls qualificats de sistemes d'espais lliures seran de titularitat pública i només s'admeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització d'aquests sòls com a espais lliures.

##### **Art. 96 Condicions d'ordenació dels parcs i jardins urbans i dels jardins locals**

1. Els sòls destinats a parcs i jardins urbans i a jardins locals s'ordenaran amb arbrat, vegetació i elements de jardineria propis de la comarca, evitant especialment les espècies exòtiques i aquelles que siguin de conservació generalment delicada.
2. Els elements constructius fixos que s'hi incorporin –paviments, bancs, murs de contenció, etc.– seran fets amb materials i formes tradicionals, evitant, en tot cas, l'agressió al medi que els envolta.
3. No s'admet cap altra construcció que no sigui un element complementari o de servei, com fonts, pèrgoles, quioscos, etc. En cap cas l'ocupació de les construccions complementàries superarà el 5% de la superfície total del parc o jardí, amb una alçada màxima de cinc metres.

## **SISTEMA HIDRÀULIC (clau SH)**

### **Art. 97 Definició**

1. Comprèn la llera, i el seu àmbit d'influència, de les rieres i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, amb la descripció continguda en el RDL 1/2001, de 20 de juliol, Text refós de la Llei d'Aigües.
2. Les fonts localitzades en el sòl no urbanitzable també s'inclouen en aquest sistema.
3. Són de domini públic els espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.
4. El domini públic hidràulic no computarà als efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

### **Art. 98 Protecció del sistema hidràulic**

1. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris.
2. La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
3. La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. En la zona de sistema hídic el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:
  - a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.

- b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
  - c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
  - d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
  - e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
  - f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
4. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:
- a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
  - b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.
  - c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.
5. Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.
6. El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin incloses en algun dels supòsits previstos en l'apartat 5.
7. A l'entorn de les fonts, es defineix una zona de protecció urbanística radial de 50 metres a l'interior de les quals no s'admetrà cap tipus d'intervenció que desmillori el seu emplaçament i bon funcionament. Queden igualment dins de la zona de protecció els aqüífers i deus que alimenten la font.
8. En les diferents zones de protecció del sistema hídic es permeten els usos següents:
- a) En la zona fluvial no és aconsellable cap ús. Només poden dur-se a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir una capacitat hidràulica mínima. Les intervencions en aquesta zona hauran de ser autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
  - b) En la zona de protecció fluvial, fora de la zona fluvial, es permeten els usos següents:
    - Agrícoles, excepte hivernacles i qualsevol tipus de tancament
    - Zones verdes i espais lliures
    - Usos recreatius propis del medi natural
    - Estacions de bombejament d'aigües residuals
  - c) En la zona inundable, fora de protecció fluvial, està subjecte a les limitacions següents:
    - Les edificacions de caràcter residencial s'han de situar a una cota no afectada per la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de cinc-cents anys de període de retorn.
    - Les zones d'acampada de càmpings restaran fora de la zona d'inundació de l'avinguda de període de retorn cinc-cents anys.

- Les futures edificacions de caràcter comercial i/o industrial s'han de situar a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb l'avinguda de cinc-cents anys de període de retorn.
- Les estacions depuradores d'aigües residuals (E.D.A.R.) de caràcter convencional i les estacions associades a estacions de tractament d'aigües potables (E.T.A.P), en les mateixes condicions de l'apartat anterior.
- Les estacions depuradores d'aigües residuals (E.D.A.R.) de tipologia verda s'han de situar fora de la zona anomenada Sistema Hídric.
- A la zona inundable no es permeten instal·lacions d'abocadors de cap tipus.

## **CAPÍTOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

### **SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 99 Sistemàtica de la regulació en sòl urbà**

1. Les presents normes regulen el sòl urbà mitjançant dos instruments bàsics, no excloents entre ells: la zonificació i la delimitació de Plans de millora urbana i Polígons d'actuació urbanística pel seu desenvolupament.

#### **Art. 100 Zonificació**

1. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones següents:
  - a) Nucli antic (Clau R1)
  - b) Cases Agrupades (Clau R5)
  - c) Cases aïllades (Clau R6)
  - d) Industrial (Clau A1)
  - e) Serveis (Clau A2)

2. A la vegada, aquestes zones es divideixen en subzones.

#### **Art. 101 Desenvolupament del Pla d'ordenació**

1. Aquest Pla d'ordenació urbana delimita, en algunes àrees el sòl urbà no consolidat, els següents Plans de millora urbana i de Polígons d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques:
  - PMU 1: Avinguda de Vilafranca 1
  - PAU-1: Avinguda de Vilafranca 2
  - PAU-2 : Avinguda de Vilafranca 3
  - PAU-3: Eliseu Olivier
  - PAU-4 : Carrer del Romanguer
  - PAU-5 : Vora Sitges 1
  - PAU-6 : Daltmar
  - PAU-7 : Carrer de Sabadell

2. Excepte en el supòsit anterior, o un cop aprovats els corresponents instruments de gestió, i si és el cas de planificació derivada, l'Ajuntament podrà concedir llicències d'obres subjectes a aquestes normes, sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, salvant l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes normes assenyalin.
3. En aplicació de les determinacions de l'article 43.1 del T.R.L.U., els propietaris del sòl subjecte a un pla de millora urbana o a un polígon d'actuació urbanística han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues.

#### **Art. 102 Alineacions i rasants**

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà que resultaran precisades, si és el cas, en la concessió de la llicència municipal, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització continguts en el Pla general.
2. En tot allò que no resulti expressament modificat per aquest Pla continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

#### **Art. 103 Ordenances d'edificacions i d'ús**

1. Les normes d'aquest títol, amb els complements i les remissions que es preveuen expressament, constitueixen les normes d'ordenació aplicables al sòl urbà.
2. L'aplicació dels paràmetres d'ús i de regulació de l'edificació dels terrenys de sòl urbà qualificats, segons els plànols d'ordenació, amb una categoria de sistema o zona, s'estableixen en la definició de cada zona o sistema.

#### **Art. 104 Categories de sòl urbà**

1. Constitueixen el sòl urbà consolidat:
  - a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 de la Llei d'urbanisme, es a dir, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
    - Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
    - Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
    - Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
    - Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
  - b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no han estat inclosos.
2. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

3. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 de la Llei d'urbanisme com a conseqüència de la nova ordenació.
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.

## SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE LES ZONES

### SUBSECCIÓ 1 - Nucli antic (clau R1)

#### Art. 105 Definició

1. Compren les àrees del sòl urbà que es corresponen amb els traçats i edificacions històriques al costat del Castell i de l'Església i carrers adjacents en els que es pretén la conservació de l'estructura urbana i de l'edificació i dels seus valors ambientals, i la regulació dels processos de rehabilitació i colmatació, amb la finalitat de mantenir i respectar les preexistències i integrar les noves edificacions.

#### Art. 106 Subzones

1. Segons el grau de conservació, es distingeixen les següents subzones:
  - a) Subzona d'edificis a mantenir (clau R1a)
  - b) Subzona d'edificis a respectar (clau R1b)

#### Art. 107 Carta de colors

1. Totes les façanes de la zona del Nucli antic aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que adoptin la pedra com a acabat exterior, seguint els colors de la carta de colors que s'adjunta en l'annex normatiu.
2. En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canalers i baixants, complementaran adequadament al color de la façana i seguiran també la carta de colors.

#### *Subzona d'edificis a mantenir (clau R1a)*

#### Art. 108 Definició i objectius

1. Comprèn l'àrea a l'entorn del Carrer Major i del carrer del Campanar, de la Plaça de les Quintanes i del carrer del Pou, amb els edificis d'interès històric i arquitectònic que han de formar part del Catàleg, i les edificacions de Can Xum, que constitueix un conjunt de valor històric i ambiental.



2. L'objecte de l'ordenació en aquesta subzona és la de conservar i protegir de manera estricta els valors de les actuals edificacions i els espais lliures públics i privats del conjunt que confereixen una imatge característica del nucli històric de Canyelles, procurant tanmateix fomentar les actuacions destinades a restauració i rehabilitació de les construccions i jardins.

#### **Art. 109 Condicions d'ordenació i d'edificació**

1. El sistema d'ordenació serà el d'alineació de vial o d'edificació aïllada, segons la seva situació urbana.
2. Es poden rehabilitar i restaurar les edificacions existents. Tots els elements de les edificacions es tractaran sempre amb especial cura i conservaran, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
3. El perímetre edificable de cada parcel·la, el nombre de plantes i l'alçada i nombre de plantes de l'edificació seran els existents en la parcel·la en el moment de l'aprovació definitiva del Pla.
4. No es permet la substitució de l'edifici o l'alteració estructural, admetent-se només obres de manteniment de la seva estructura, de millora dels seus acabats i el condicionament dels serveis. En cas de ruïna o col·lapse de l'edifici, es restituirà en la seva mateixa forma, volum i materials d'acabat.
5. Es mantindran les actuals façanes i alineacions al vial, no permetent-se noves obertures si no es per motiu d'habitabilitat o seguretat, i sempre que s'integrin, tant en la seva dimensió com en la seva forma en la façana actual.
6. Els materials, textures i colors dels elements de les edificacions seran els dominants en l'entorn, podent constar en les condicions de la llicència les especificacions que es considerin que donin compliment a aquest precepte.
7. En els solars existents o en aquelles parcel·les amb només un cobert o planta baixa, es podrà completar l'edificació amb els següents paràmetres: L'edificació s'alinejarà al vial, amb una fondària edificable que serà la mitjana de la fondària edificable de les dos edificacions contigües o la de l'edificació lateral, si no hi ha dos edificacions contigües, i un màxim de plantes de planta baixa i una planta pis.
8. Els terrenys qualificats d'edificables contigus al Castell de Canyelles, i entre el carrer del Campanar, Avinguda de les Quintanes i carrer del Castell, seran objecte d'un Pla especial per a l'ordenació del recinte del Castell i el seu entorn, d'acord amb l'article 67.1.a de la L.U., i contemplarà, a més de la rehabilitació integral del Castell, la justificació de la volumetria que es proposi de nova construcció, els usos concrets i la viabilitat econòmica de l'actuació.

#### **Art. 110 Condicions d'ús**

1. Seran admesos, a més dels existents, els següents usos:
  - a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar i bifamiliar, i residència col·lectiva fins a 10 llits
  - b) Terciaris i de serveis, en les modalitats de petit comerç a la planta baixa i restauració, excepte saló de banquets. No s'admeten els espectacles públics i activitats recreatives
  - c) Turístics, amb limitació de 10 llits
  - d) Industrial en la 1ª categoria
  - e) Dotacionals
2. En el Castell de Canyelles s'admeten els següents usos

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar
- b) Turístics en totes les modalitats
- c) Espectacles públics
- d) Activitats recreatives, excepte les classificades en els apartats 1, 2.a.7, 2.a.8, 2.a.9, i 2.a.11, i 2.b de l'annex I del catàleg d'activitats recreatives del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives
- e) Restauració en les modalitats de restaurant, bar-restaurant i saló de banquets
- f) Dotacionals en les modalitats de educatiu, cultural, social i administratiu,

#### *Subzona d'edificis a respectar (clau R1b)*

### **Art. 111 Definició i objectius**

1. Comprèn la resta d'edificis i parcel·les del nucli històric, que es caracteritzen per formar part d'un teixit de menor valor històric i ambiental, però que cal respectar pels valors que contenen.
2. L'objecte de l'ordenació en aquesta zona és la de respectar el conjunt de les actuals edificacions i els espais lliures privats existents, permetent-se la substitució o colmatació, seguint unes pautes d'edificació que no desentonin i que s'integrin en els valors del nucli històric.

### **Art. 112 Condicions d'ordenació i d'edificació**

1. El sistema d'ordenació serà el d'alineació de vial.
2. L'amplada màxima de la parcel·la es fixa en 10 metres, i la mínima es fixa en 5,50 metres. Les parcel·les existents inscrites en el Registre de la propietat abans del 17 de desembre de 2013, serà igualment edificables, encara que no tinguin l'amplada mínima.
3. El perímetre de l'edificació queda fixat per l'alineació del vial i una fondària edificable de referència, i a vegades per un gàlib lateral màxim, segons es grafia en els plànols d'ordenació del sòl urbà.
  - a) Quan els edificis existents tinguin major fondària edificable que l'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà, i se'n pretengui la consolidació i/o rehabilitació, es considerarà l'existent com la fondària edificable permesa pel Pla, sense que sigui d'aplicació el principi d'edifici disconforme, segons el que disposa l'article 102 del T.R.L.U.
  - b) Si l'edifici s'enderroqués, o en el cas d'un solar sense edificar, la fondària edificable serà la que assenyala els plànols d'ordenació del sòl urbà. La planta baixa, si un dels edificis veïns sobrepasse la fondària edificable, podrà sobrepassar en 2 metres la fondària assenyalaada en els plànols.
4. El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis, excepte per les edificacions amb front al Passatge de les Quintanes que serà de planta baixa, i amb front al carrer de la Bassa del Llot que serà de planta baixa i dues plantes pis. En aquest darrer cas, la planta baixa haurà de destinar-se a garatge o a local comercial.
5. Es poden rehabilitar i restaurar les edificacions existents. Tots els elements de les edificacions, es tractaran sempre amb especial cura, i conservaran, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació actual.
6. Les noves edificacions es regularan per les següents prescripcions:

- a) El nombre màxim de plantes de l'edificació ve definit en els plànols d'ordenació i es correspon amb una altura reguladora de l'edificació segons la següent taula d'equivalències:

- PB	3,50 metres
- PB + 1P	6,50 metres
- PB + 2P	9,50 metres
  - b) Les cobertes seran inclinades, amb un pendent màxim del 32%.
  - c) La composició de façanes haurà d'acomodar-se a:
    - Les obertures es composaran segons eixos verticals.
    - La proporció de les obertures es procurarà que sigui creixent en el sentit d'augment de l'alçada de plantes.
    - La cornisa no podrà volar més de 30cm del pla de façana.
  - d) Els materials, textures i colors dels elements de les edificacions visibles des de l'exterior seran els dominants en l'edifici, podent constar en les condicions de la llicència les especificacions que es considerin que donin compliment a aquest precepte.
7. No s'admeten cossos sortints tancats i semitancats. Únicament s'admeten cossos sortints oberts, amb una amplada màxima d'1,50 metres i una volada màxima de 30 cm en carrers d'amplada inferior a 6 metres i de 45 cm en carrers de 6 metres o més.
  8. Les obertures de les façanes que donen a la via pública es composaran segons eixos verticals, tenint en compte en aquesta composició les formes i les proporcions de les edificacions existents al carrer, de caràcter tradicional, i poden constar en les condicions de la llicència les especificacions que es consideri que donen compliment a aquest precepte.
  9. Els materials, textures i colors dels elements o afegits de les edificacions visibles des de l'exterior seran els dominants a la zona, corresponents a edificacions antigues, i poden constar en les condicions de la llicència les especificacions que es consideri que donen compliment a aquest precepte. En concret l'edificació conservarà les característiques formals i ambientals pròpies de les edificacions antigues de la zona, i mantindrà les següents característiques:
    - a) La coberta serà de teula àrab ceràmica.
    - b) Les façanes seran planes, amb predomini de massís sobre els buits, amb les proporcions on predomini la dimensió vertical sobre l'horitzontal, i ordenades segons eixos verticals.
    - c) Els acabats de les façanes hauran de ser amb arrebossat i pintades amb els colors tradicionals de la Carta de colors, amb acabats de fusta, pedra o ferro, admetent-se únicament altres materials sempre que no donin resultats diferents als obtinguts amb els materials tradicionals.
  10. Queden prohibits per al seu ús exterior els materials i els elements constructius següents:
    - a) Totxo vist (com a material bàsic de la fàbrica de murs).
    - b) Aplacat de ceràmica vidrada o gres (com a revestiment bàsic).
    - c) Gelosies.
    - d) Pavès vitri o similar.
    - e) Planells prefabricats.
    - f) Imitacions de pedra (arrebossats, pintura, etc.).
    - g) Acabats de façana amb colors estridents i molt foscos.
    - h) Pissarra.
    - i) Teula de color negre.
    - j) Fusteria d'alumini de color natural.

11. Les instal·lacions i rètols que siguin visibles des de l'espai públic s'hauran d'integrar en l'edificació i en l'entorn i ambient històric. El projecte o la sol·licitud per a la seva instal·lació haurà de justificar expressament aquest aspecte.
12. Les tanques seran de pedra o paret arrebossada fins a una alçada màxima d'1,00 metre, i en total, fins una alçada màxima de 2,00 metres de filat amb vegetació.
13. S'haurà de mantenir l'actual vegetació existent en els espais no edificats de les parcel·les, que caldrà reposar-la en cas que quedi malmesa.

### **Art. 113 Condicions d'ús**

1. Els usos admesos en aquesta subzona son:
  - a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar i residència col·lectiva fins a 10 llits . S'admet l'ús plurifamiliar existent a les edificacions majoritàriament consolidades i, en aquest cas, en un màxim de tres habitatges per edificació.
  - b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis en general, petit comerç, restauració excepte saló de banquets i turístics, excepte establiments hotelers
  - c) Industrial, només en la 1ª categoria
  - d) Dotacionals

### **SUBSECCIÓ 2 - Cases agrupades (clau R5)**

#### **Art. 114 Definició**

1. Comprèn les illes amb edificacions de cases agrupades d'un conjunt de sectors ubicats dins del sòl urbà, objecte de nova edificació segons la tipologia edificatòria residencial d'habitatges unifamiliars en renglera o d'habitatge plurifamiliar, lliure o de protecció pública, que s'ordenen i organitzen per estructurar i reequipar el teixit urbà en el qual s'inscriuen.

#### **Art. 115 Subzones**

1. En funció de les diferents assignacions d'edificabilitat per raó de la posició urbana i característiques funcionals de l'edificació es determinen cinc subzones:
  - a) Torrent de Cal Deus (clau R5a). La subzona R5a comprèn els conjunts lineals d'edificació situats a l'illa delimitada pels torrents de Cal Deus, el carrer de Santa Magdalena i l'Avinguda de Vilafranca.
  - b) Plaça de Francesc Macià (clau R5b). La subzona R5b comprèn el conjunt edificat amb front a la plaça de Francesc Macià cantonada amb l'Avinguda de Vilafranca i el carrer de Joaquim Mir.
  - c) Avinguda de Vilafranca (clau R5c). La subzona R5c comprèn el sector comprès entre l'Avinguda de Vilafranca i el torrent del Capó, al llarg del carrer del Torrent del Capó, i al final del carrer del Romanguer.
  - d) Can Cros (clau R5d). La subzona R5d comprèn les edificacions situades entre l'Avinguda de Daltmar i el passatge de Can Cros, i entre aquest i el torrent del Pla del Bosc.

- e) Les Palmeres (clau R5e). La subzona R5e comprèn els terrenys així qualificats de Les Palmeres. Es distingeixen quatre subzones:
- R5e1. Les Palmeres arrengrerat
  - R5e2. Les Palmeres lliure
  - R5e3. Les Palmeres HPO PC
  - R5e4. Les Palmeres HPO RG/E

#### **Art. 116 Condicions d'edificació a les subzones R5a i R5b**

1. El sistema d'ordenació és el corresponent a l'edificació continua, entre mitgeres, segons alineació de vial. En la subzona R5a serà obligatòria la reculada de la façana de l'edificació al front de la carretera fins a la línia d'edificació de la C-15.
2. Les condicions relatives a les alineacions obligatòries de façanes, alçada i nombre de plantes de l'edificació, façana mínima de la parcel·la, separacions obligatòries al límit anterior de la parcel·la, s'assenyalen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà, d'acord amb les determinacions següents:
  - a) Façana mínima de parcel·la subzona R5a i R5b: 8 metres.
  - b) Alçada màxima:
    - 7 m en la subzona R5a.
    - 9 m en la subzona R5b.
  - c) Nombre màxim de plantes:
    - Subzona R5a: 2 (PB + 1 PP)
    - Subzona R5b: 3 (PB + 2 PP)
  - d) Alineació obligatòria de façanes de l'edificació al front de la carretera i vials paral·lels a la mateixa:
    - Subzona R5a: la façana es disposarà paral·lela i reculada 5 metres respecte a l'alineació del carrer, excepte si es grafia d'una altre forma en els plànols d'ordenació.
    - Subzona R5b: la façana de la planta baixa es disposarà sobre l'alineació del carrer. La façana de les plantes pisos es disposarà paral·lela i reculada 5 metres respecte a l'alineació del carrer.
  - e) Profunditat edificable: serà l'assenyalada en els corresponents plànols d'ordenació.
  - f) Els espais lliures no edificats de la parcel·la s'hauran de sistematitzar amb jardineria i arbrat.
  - g) S'admet la construcció d'una planta soterrani sense ultrapassar l'ocupació i el perímetre en planta de l'edificació de la planta baixa, amb una alçada mínima útil de 2,40 metres que, en cap cas, podrà ésser destinada a habitatge.
3. Es farà previsió expressa d'un vial de servei privat, paral·lel al traçat de la carretera, situat a la part posterior de les parcel·les de la subzona 5b, que constituirà l'accés rodat a les mateixes i front l'esmentat vial es disposaran adossats els locals destinats a garatge particular dels habitatges.

#### **Art. 117 Condicions d'edificació de la subzona R5c.**

**1. Condicions d'edificació.**

- a) Sistema d'ordenació: edificació continua, entre mitgeres, segons l'alineació del vial en la modalitat d'edificació unifamiliar arrencada amb jardins anterior i pati posterior o eixida.
- b) Fixació unívoca del perímetre i perfil regulador de les construccions.
- c) Parcel·lació detallada del sòl privat edificable, amb façana mínima de 8 metres.
- d) Alçada màxima 7 metres que correspon a la planta baixa i una planta pis.
- e) Ocupació màxima de la parcel·la: 60%.
- f) Separació mínima entre façanes confrontants: 14 metres.
- g) Separació mínima de l'edificació a l'alineació dels carrers paral·lels a la carretera de Vilanova: 3 metres.
- h) Cobertes de l'edificació inclinades a dues vessants orientades respectivament cap el carrer frontal i el pati posterior de l'edifici.
- i) L'índex d'edificabilitat neta màxima per parcel·la serà de 1,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**Art. 118 Condicions de la subzona e R5d. Can Cros**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en les Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector Can Cros, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 6 de novembre de 1991, i publicades el 27 de gener de 1992, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.

**Art. 119 Condicions d'ús****1. Els usos admesos en la subzona e R5a son:**

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar
- b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis
- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatius, cultural, social, sanitari i assistencial

**2. Els usos admesos en la subzona e R5b son:**

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar
- b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis, petit comerç i restauració en la modalitat de bar, bar-restaurant i restaurant
- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari i assistencial
- d) Industrial en la 1<sup>a</sup> categoria, i magatzem particular al servei a l'habitatge
- e) Serà obligatòria la destinació de la planta baixa, en la part de la planta no destinada als accessos i garatge particular de l'habitatge, a algun o alguns dels següents usos: Comercial, industrial, magatzem, restauració o dotacional.

**3. Els usos admesos en la subzona e R5c son:**

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar
- b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis, petit comerç i restauració en la modalitat de bar, bar-restaurant i restaurant

- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari i assistencial.

#### **Art. 120 Regulació de la subzona R5e1. Les Palmeres arrengrerat**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal sector les Palmeres aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 11 de març del 2009, i publicades el 13 de maig de 2009, per a la qualificació identificada amb la clau 8.a.4, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Art. 121 Regulació de la subzona R5e2. Les Palmeres lliure**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal sector les Palmeres aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 11 de març del 2009, i publicades el 13 de maig de 2009, per a la qualificació identificada amb la clau 8.a.5.1, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Art. 122 Regulació de la subzona R5e3. Les Palmeres HPO PC**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal sector les Palmeres aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 11 de març del 2009, i publicades el 13 de maig de 2009, per a la qualificació identificada amb la clau 8.a.5.2, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Art. 123 Regulació de la subzona R5e4. Les Palmeres HPO RG/E**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal, sector les Palmeres aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 11 de març del 2009, i publicades el 13 de maig de 2009, per a la qualificació identificada amb la clau 8.a.5.3, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.

### **SUBSECCIÓ 1 - Cases aïllades (clau R6)**

#### **Art. 124 Definició i subzones**

1. Comprèn el conjunt de sectors residencials del nucli urbà caracteritzats per un sistema d'ordenació predominant, segons edificació aïllada, que el planejament recull i conserva en les seves actuals característiques, regulant de forma més detallada les condicions de l'edificació i dels usos.
2. Es defineixen les següents subzones en funció de les diferents condicions de parcel·lació i d'ús:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| a) | Parcel·la de 400 metres quadrats              | clau R6a  |
| b) | Parcel·la de 600 metres quadrats              | clau R6b  |
| c) | Can Cros / la Cogullada 2                     | clau R6c  |
| d) | Subzona R6d Les Palmeres                      | clau R6d  |
| e) | Subzona R6e Califòrnia                        |           |
|    | - Califòrnia Parcel·la de 400 metres quadrats | clau R6e1 |
|    | - Califòrnia Parcel·la de 600 metres quadrats | clau R6e2 |

### **Art. 125 Regulació de la subzona R6a. Parcel·la de 400 m2**

1. El coeficient d'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la es fixa en  $0,65 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$  , incloent construccions auxiliars.
2. Les condicions d'edificació són les següents:
  - a) La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 400 metres quadrats.
  - b) La façana mínima de la parcel·la al carrer es fixa en 15 metres.
  - c) L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació principal en planta baixa i planta pis es fixa en el 40% de la seva superfície.
  - d) Les separacions mínimes de l'edificació principal i les construccions auxiliars als límits de la parcel·la són les següents:
    - 3 metres al front de vial.
    - 2 metres a les restants partions.
3. Els cossos i elements volants, tancats o oberts han de respectar aquestes separacions mínimes. En canvi, la coberta de l'edifici podrà volar per sota d'aquestes mínimes sempre que no sobresurti del plànol de façana una distancia superior en 0,70 metres.
4. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa u una planta pis.
5. S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3 metres.
6. En el supòsit de parcel·les que no reuneixin els requisits abans definits, inscrites en el Registre de la Propietat o que disposin de títol de propietat suficient amb anterioritat al 28 de març de 1985, s'admet la seva edificació fins els mínims següents:
  - Parcel·la mínima: 250 metres quadrats.
  - Façana mínima: 10 metres.
  - Ocupació màxima: 50% (incloent construccions auxiliars).
  - Separació mínima a partions laterals i posterior: 2 metres.
7. Les parcel·les que no reuneixin aquests requisits mínims no seran edificables.
8. En cap cas, per l'aplicació de les condicions d'edificació assenyalades en l'anterior apartat 2) es podrà ultrapassar el màxim de coeficient d'edificabilitat fixat a l'apartat 1 d'aquest article.



9. Usos admesos. S'admeten els usos següents:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar. S'admet que en un edifici hi hagi dos habitatges si aquest edifici està edificat en una parcel·la de superfície, com a mínim, el doble de la superfície de la parcel·la mínima
- b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis, petit comerç i restauració en la modalitat de bar, bar-restaurant i restaurant
- c) Industrial, en la primera categoria
- d) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial i esportiu (només aquell directament vinculat al propi habitatge).

**Art. 126 Regulació de la subzona R6b. Parcel·la de 600 m<sup>2</sup>**

1. El coeficient d'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la es fixa en 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s , incloent construccions auxiliars.

2. Les condicions d'edificació son les següents:

- a) La superfície mínima de la parcel·la es fixa en 600 metres quadrats.
- b) La façana mínima de la parcel·la al carrer es fixa en 15 metres.
- c) L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa i planta pis es fixa en el 30% de la seva superfície.
- d) Les separacions mínimes de l'edificació principal i les construccions auxiliars als límits de la parcel·la són les següents:
  - 6 metres al front de vial. Quan a conseqüència del desnivell i pendent del terreny es produeixi una diferència de 3 metres o més per sota la rasant del carrer entre la façana de la parcel·la i la línia d'edificació situada a 6 metres d'aquesta; es podrà reduir la separació mínima a carrer fins a 3 metres per tal d'assolir una millor adaptació de l'edificació a la topografia i a les rasants del carrer.
  - 3 metres a les restants partions.
  - Els cossos i elements volats, tancats o oberts, hauran de respectar aquestes separacions mínimes.
  - En canvi, la coberta de l'edifici podrà situar-se per sota de les separacions mínimes sempre que no sobresurti del plànol de façana una distància superior a 0,70 metres.
- e) L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 7 metres corresponents a la planta baixa i una planta pis.
- f) S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3 metres.
  - Dites construccions podran estar adossades a la principal, essent obligat mantenir les separacions als límits de la parcel·la d'acord a l'especificat a l'apartat 2 d'aquest article.
  - En cas d'ésser un element independent del principal, la separació mínima a aquest, serà de 1,50 metres i també es mantindran les distàncies mínimes als veïns.
- g) En el següents supòsits, s'admetrà l'edificació, amb una parcel·la mínima de 400 metres quadrats, i amb la façana de la parcel·la existent, però respectant la resta de paràmetres:
  - Aquelles parcel·les que no reuneixin els requisits abans definits, i que siguin inscrites en el Registre de la Propietat o que disposin de títol de propietat suficient amb anterioritat al 28

de març de 1985, data d'aprovació inicial de la primera figura de planejament que va alterar els paràmetres considerats en aquestes disposicions.

- En les parcel·les resultants dels projectes de reparcel·lació o compensació de les urbanitzacions "Vora Sitges Polígon 1" i "La Cogullada 1".

3. Usos admesos. S'admeten els usos següents:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatge unifamiliar. S'admet que en un edifici hi hagi dos habitatges si aquest edifici està edificat en una parcel·la de superfície, com a mínim, el doble de la superfície de la parcel·la mínima. També s'admet l'habitatge bifamiliar en les il·les identificades amb la clau R6b\* en edificis existents.
- b) Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis, petit comerç i restauració en la modalitat de bar, bar-restaurant i restaurant.
- c) Industrial, en la primera categoria.
- d) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial i esportiu (només aquell directament vinculat al propi habitatge).

### **Art. 127 Regulació de la subzona R6c. Can Cros / la Cogullada 2**

1. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús de la subzona R6c. Can Cros, són les contingudes en les Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector Can Cros, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 6 de novembre de 1991, i publicades el 27 de gener de 1992, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en les Normes Urbanístiques del Pla Parcial d'Ordenació del "Sector La Cogullada 2", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 20 de febrer de 1997, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 26 de novembre de 1992, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques. Les parcel·les a les que fa referència l'apartat 2 de les Ordenances reguladores estan grafiades en el plànol d'ordenació corresponent.

### **Art. 128 Condicions de la subzona R6d. Les Palmeres**

3. Les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús són les contingudes en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal sector les Palmeres aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 11 de març del 2009, i publicades el 13 de maig de 2009, per a la qualificació identificada amb la clau 8.a.1, que es reproduïxen a l'Annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques. En els aspectes no regulats per la Modificació s'acompliran els paràmetres de la subzona R6d.

### **Art. 129 Regulació de la subzona R6e. Califòrnia 400 m2/ 600 m2**

1. Comprèn les àrees de l'àmbit territorial corresponent la "Urbanització Califòrnia" respecte dels quals el Pla General disposa el manteniment de les condicions relatives als usos i l'edificació, fixades pel planejament anterior.
2. Es distingeixen dos subzones:
  - subzona ciutat jardí semi-intensiva tipus A (clau R6e1).
  - subzona ciutat jardí semi-intensiva tipus B (clau R6e2).

3. Les condicions d'edificació i d'ús de les subzones clau R6e1 i R6e2 són les següents:

- a) Tipus d'ordenació: segons edificació aïllada unifamiliar.
  - Parcel·la mínima: es fixa en 400 metres quadrats per la subzona clau R6e1 i 600 metres quadrats per la subzona clau R6e2. En la subzona R6e2 s'admetran parcel·les de superfície inferior a la mínima, fins a 500 metres quadrats, sempre i quan s'acrediti la seva existència amb anterioritat al 28 de març de 1985, data d'aprovació inicial de la primera figura de planejament que va alterar els paràmetres considerats en aquestes disposicions.
- b) Ocupació màxima: l'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 30% de la seva superfície per la subzona clau R6e1 i en el 20% pel que fa la subzona clau R6e2.
- c) Longitud mínima de façana: es fixa en 15 metres.
- d) Coeficient d'edificabilitat màxima de la parcel·la: es fixa en 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona R6e1, i 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona R6e2.
- e) La mida màxima de la unitat d'edificació: es fixa en 400 metres quadrats de sostre edificat, sens perjudici de l'acompliment del que disposa l'anterior paràgraf e).
- f) Alçada màxima i nombre de plantes: l'alçada màxima es fixa en 7 metres corresponents a planta baixa i una planta pis.
- g) Separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la al front del carrer: 6 metres i als restants límits 3 metres.
- h) Construccions auxiliars: s'admeten, amb una ocupació no superior al 5% de la superfície de la parcel·la i una alçada no superior a 3 metres. Seran d'aplicació les condicions complementaries indicades en l'article 103 d'aquestes normes.
- i) Tancaments de la parcel·la, adaptació topogràfica i moviments de terres: seran d'aplicació les determinacions de la regulació general de l'edificació aïllada.
- j) Habitatges aparellats: s'admet l'aparellament de 2 habitatges unifamiliars sempre que la superfície conjunta de les respectives parcel·les sigui com a mínim de 800 metres quadrats en la subzona R6e1 i 1.200 metres quadrats en la subzona R6e2.

4. Usos admesos.

- Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar
- Terciari i serveis, en la modalitat de petit comerç i limitat a la planta baixa de l'edificació i a una superfície útil màxima de 100 metres quadrats
- Dotacional, en la modalitat de sanitari i assistencial.

## **SUBSECCIÓ 2 - Zona Industrial (clau A1)**

### **Art. 130 Definició i subzones**

1. Comprèn el sòl urbà ocupat o destinat per usos industrials o activitats molt vinculades al procés industrial.
2. En funció de la intensitat i mesura de l'activitat, així com de la disposició de l'edificació es determinen dues subzones:

- a) Subzona A1a: indústria aïllada mitjana.
- b) Subzona A1b: petita indústria i tallers.
- c) Subzona A1c: mixta indústria – serveis.

### **Art. 131 Paràmetres d'edificació i ús de la subzona A1a. Mitjana**

1. El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada.
2. Les parcel·les mínimes tindran 3.500 metres quadrats.
3. L'índex d'edificabilitat neta serà del 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
4. L'ocupació de parcel·la serà de 70% de la superfície del solar.
5. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,50 metres.
  - a) Aquesta alçada es mesurarà des del punt més alt de la coberta al nivell del centre de gravetat de la parcel·la un cop esplanada.
  - b) Per raons de dimensionament de les instal·lacions precises pel procés productiu que s'hagi de situar en la parcel·la, aquesta alçada es podrà superar prèvia aprovació d'un estudi de detall.
6. Les distàncies als límits de la parcel·la s'estableixen en 5 metres a vial i als altres límits de la propietat.
7. L'ús admès és l'industrial i de magatzem, en totes les categories. També s'admetran els garatges i els serveis a l'indústria. S'admet l'ús d'habitatge per parcel·la industrial, vinculat a les funcions de vigilància i manteniment. També s'admeten els establiments comercials singulars (ECS), d'acord amb el Decret Llei 1/2009, i un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa, que es podrà mantenir mentre duri l'activitat industrial, i que no podrà ultrapassar els 300 metres quadrats de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu.
8. L'ús admès en la superfície lliure d'edificació (30% de la superfície total de la parcel·la) es limitarà a aparcament d'usuaris o visitants i enjardinament. En cap cas aquesta superfície podrà ser utilitzada per emmagatzematge de estocs o matèries primeres que intervinguin en la producció.
9. Els paràmetres de parcel·la mínima, ocupació màxima i distàncies a límit de parcel·la no seran d'aplicació quan l'edificació existent sigui objecte de rehabilitació.
10. Es permet compartimentar l'edificació existent en diversos establiments industrials, amb una compartimentació de façanes mínimes de 12 metres. S'hauran d'adoptar les mesures de seguretat i de prevenció de riscos entre les activitats contigües, segons la normativa vigent.

### **Art. 132 Paràmetres d'edificació i ús de la subzona A1b. Petita**

1. El sistema d'ordenació és el d'edificació continua, entre mitgeres, segons alineació de vial.
2. La parcel·la mínima és de 500 metres quadrats.
3. La façana mínima de la parcel·la es fixa en 15 metres.
4. La separació obligatòria de l'edificació al front constituït per la calçada lateral de la carretera C-244 serà la establerta per la línia d'edificació, i al carrer posterior serà de 5 metres.

5. L'alçada màxima de l'edificació es fixa en 8 metres incloent-hi elements de coberta i acabats ornamentals de les façanes.
6. El coeficient d'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la es fixa en 0,90 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s .
7. S'admeten els següents usos:
  - Industrial i magatzem, en totes les categories.
  - Terciaris i de serveis, en la modalitat d'oficines i serveis
  - També s'admeten els establiments comercials singulars (ECS), d'acord amb el Decret Llei 1/2009, i un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa, que es podrà mantenir mentre duri l'activitat industrial, i que no podrà ultrapassar els 300 metres quadrats de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu.

### **Art. 133 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A1c. Mixta**

1. El sistema d'ordenació serà el de volumètrica específica.
2. Cada parcel·la ocuparà la totalitat de la unitat zonal.
3. L'índex d'edificabilitat neta serà del 3,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.
4. L'ocupació de parcel·la serà del 100% de la superfície del solar.
5. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,5 metres. L'alçada anterior es mesurarà des del punt més alt de la coberta al nivell del centre de gravetat de la parcel·la un cop esplanada.
6. Les noves edificacions i els canvis d'ús hauran de resoldre les seves necessitats d'aparcament dins de la propietat utilitzant, si s'escau, la planta soterrani prevista en els punts següents d'aquest article.
7. En qualsevol cas l'edifici haurà de disposar d'una zona d'aparcament amb capacitat d'una plaça per a cada 2 emplaats o 100 metres quadrats edificats.
8. L'ús admès és l'industrial i de magatzem, de les categories 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup>, i el terciari i de serveis, en les modalitats de comercial i oficines i serveis. Els edificis podran tenir una planta soterrada dedicada exclusivament a aparcament. També s'admeten els establiments comercials singulars (ECS), d'acord amb el Decret Llei 1/2009, i un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa, que es podrà mantenir mentre duri l'activitat industrial, i que no podrà ultrapassar els 300 metres quadrats de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu.

### **SUBSECCIÓ 3 - Zona de serveis (clau A2)**

#### **Art. 134 Definició i subzones.**

1. Compren els terrenys destinats a la localització i presentació d'activitats comercials i de serveis complementaris a les àrees residencials del municipi en general, i en concret de Califòrnia, Vora Sitges 1 i Daltmar.
2. En funció de les diverses modalitats d'ordenació i de la diversa funció complementària de l'activitat residencial es determinen les següents subzones:

- a) subzona A2a: Nucli
- b) subzona A2b: Califòrnia
- c) subzona A2c: Vora Sitges
- d) subzona A2d: Les Palmeres

### **Art. 135 Condicions d'ordenació, edificació i d'ús de la subzona A2a. Nucli**

1. Compren els terrenys amb front al començament de l'Avinguda d'Espanya, davant de la rotonda de l'Avinguda del Raval, que el planejament destina a construir un enclavament estratègic de reequipament i animació urbana de tot el municipi.
2. L'ordenació d'aquesta zona comporta la reordenació dels seus accessos a partir de la rotonda de l'Avinguda del Raval per enllaçar amb l'Avinguda d'Espanya fins el carrer Camí Vell de Canyelles. El projecte de construcció de l'edificació contemplarà també el projecte d'urbanització de l'àmbit comprès entra l'antiga carretera C-15, el carrer Camí Vell de Canyelles, l'espai lliure al costat del torrent del Capó i la prolongació de l'Avinguda del Raval. L'actual prolongació del carrer del Torrent del Capó fins a l'Avinguda d'Espanya quedarà substituït per la prolongació de l'esmentada Avinguda fins a la Rotonda. Els espais lliures de la parcel·la resultant no ocupats per l'edificació podran destinar-se a l'aparcament i estacionament de vehicles amb el corresponent enjardinament. A partir d'un avantprojecte d'ordenació del conjunt s'establiran els convenis entre les administracions afectades i el promotor i propietari dels terrenys.
3. Els paràmetres d'edificació són els següents:
  - a) Índex d'edificabilitat neta màxima és de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s .
  - b) Sistema d'ordenació: aïllada, ordenada mitjançant un avantprojecte unitari de tot el conjunt edificable de la zona i de les àrees d'aparcament i accessos.
  - c) Alçada màxima: 7 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.
  - d) Ocupació màxima: 50 % de la parcel·la.
  - e) Separacions mínimes: 5 als fronts de vialitat.
4. Els usos admesos són els següents:
  - a) Ús terciari i serveis, en les modalitats d'oficines i serveis en general, comercial tant de petits establiments comercials (PEC) com d'establiments comercials singulars (ECS), turístics en totes les modalitats, espectacles públics o activitats recreatives excepte les classificades en els apartats 1, 2.a.7, 2.a.8, 2.a.9, i 2.a.11, i 2.b de l'annex I del catàleg d'activitats recreatives del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i restauració en totes les modalitats
  - b) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial, socio sanitari, esportiu i administratiu

### **Art. 136 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2b. Califòrnia**

1. Comprèn els terrenys i l'edificació actualment ocupats per la masia de Cal Dori, que el planejament destina a la implantació dels serveis i usos complementaris de l'activitat residencial.
2. Els paràmetres d'edificació són els següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada.
- b) El coeficient d'edificabilitat neta sobre la parcel·la es fixa en 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s .
- c) La parcel·la mínima es fixa en 3,500 metres quadrats.
- d) L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la superfície de la parcel·la.
- e) Alçada màxima: 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
- f) Separacions mínimes als límits de la parcel·la: al front del carrer 6 metres, als límits restants 3 metres.

3. Els usos admesos són els següents:

- a) Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar, vinculat a la vigilància i manteniment de la instal·lació
- b) Ús terciari i serveis, en les modalitats de serveis en general, comercial de petits establiments comercials, turístic en la modalitat d'establiment hotel·ler, activitats recreatives, excepte les classificades en els apartats 1, 2.a.7, 2.a.8, 2.a.9, i 2.a.11, i 2.b de l'annex I del catàleg d'activitats recreatives del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i restauració en les modalitats de restaurant, bar i restaurant bar
- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial, socio sanitari, esportiu i administratiu.

### **Art. 137 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2c. Vora Sitges**

1. Condicions d'edificació.

- a) El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.
- b) El coeficient d'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la és de 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s .
- c) El terreny mínim de la parcel·la és de 2.000 metres quadrats i tindrà una forma tal que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre de 20 metres.
- d) El percentatge màxim d'ocupació per l'edificació dins de la parcel·la és del 20%.
- e) L'alçada màxima de l'edificació és de 6,5 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
- f) Les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la són:
  - Al front del carrer: 6 metres.
  - A restants partions: 5 metres.
- g) S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima complementària del 5% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 4 metres.

2. Condicions d'ús. S'admeten els següents:

- a) Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar, vinculat a la vigilància i manteniment de la instal·lació.

- b) Ús terciari i serveis, en les modalitats de serveis en general, comercial de petits establiments comercials, activitats recreatives, excepte les classificades en els apartats 1, 2.a.7, 2.a.8, 2.a.9, i 2.a.11, i 2.b de l'annex I del catàleg d'activitats recreatives del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i restauració en les modalitats de restaurant, bar i restaurant bar.
- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial, socio sanitari, esportiu i administratiu.

### SECCIÓ 3 - PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

#### **Art. 138 Pla de Millora Urbana núm. 1 “Avinguda de Vilafranca 1”**

1. Definició: Compren els terrenys contigus al nucli antic entre l'Avinguda de Vilanova i els darreres de les cases del carrer Nou, Major i de la Verge. L'objectiu de l'ordenació és establir les condicions de compatibilitat entre l'aprofitament privat dels terrenys, la generació simultània d'espais públics i la protecció d'aspectes considerats substantius del paisatge urbà del nucli històric contemplat des de la carretera, com és el mur de maçoneria de pedra que limita l'última terrassa del terreny abans d'anivellar-se amb la carretera, i la visió del conjunt de cases velles, teulades i jardins a l'entorn del Castell i l'Església. Té una superfície de 0,92 hectàrees.
2. Paràmetres d'edificació i d'ordenació
  - a) El coeficient d'edificabilitat neta màxima pel sostre d'aprofitament privat es fixa en 1,13 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s
  - b) El nombre màxim d'habitatges serà de 29 habitatges.
  - c) Les reserves de sòl per a espais d'ús i domini públic, de cessió obligatòria i gratuïta, destinats a sistema d'espais lliures i equipament serà com a mínim del 8%, dels quals 515,20 metres quadrats seran per espais lliures, i juntament amb la vialitat i l'aparcament i abastaran com a mínim, una superfície de sòl equivalent al 53% de la superfície de l'àmbit total del Pla.
3. Condicions d'ordenació
  - a) L'accés rodat principal es farà per l'Avinguda de Vilafranca, i la xarxa viària interna serà de prioritat per a vianants, enllaçant amb la Plaça de l'Ajuntament, carrer Que No Passa i l'actual passatge existent entre les finques núm. 13 i 15 del Carrer Nou.
  - b) Es preveurà l'espai entre la tanca de pedra i l'Avinguda de Vilafranca per aparcament públic, amb una superfície de referència de aproximadament 3.200 metres quadrats.
  - c) Es fixaran les condicions estètiques i compositives de les edificacions a fi d'assolir una correcta integració del conjunt en el context. Així mateix, s'assenyalaran les condicions de separació de les construccions al mur de maçoneria de pedra existent, que és objecte de protecció, a fi d'assegurar la continuïtat i el seu correcte manteniment al llarg del procés d'edificació i urbanització del sector.



- d) Caldrà que les edificacions es concentrin a la franja confrontant amb el límit sud oest del sector, per tal de garantir la preservació de les visuals del conjunt que conformen el Castell de Canyelles i l'Església de Santa Magdalena.

4. Condicions d'ús

- Usos principals: Residencial, en totes les modalitats
- Usos compatibles: Terciari i serveis, excepte recreatiu i d'espectacles, i dotacionals
- Usos prohibits: Industrial i magatzem.

5. Condicions de gestió: El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
6. Cessió d'aprofitament: En aplicació de l'article 43 del T.R.L.U., i 9 de la Llei de modificació, s'ha de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat total.
7. Reserva d'habitatges de protecció pública: D'acord amb l'article 57.3 del T.R.L.U., el Pla de millora urbana ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació.
8. En els plànols d'ordenació es grafia indicativament la situació de l'aparcament públic davant de l'Avinguda de Vilafranca.

**Art. 139 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 "Avinguda de Vilafranca 2"**

1. Definició: Comprèn els terrenys de l'antiga fàbrica de lleixiu situada sobre l'Avinguda de Vilafranca, excepte la part expropiada per l'execució de la carretera C-15. Té una superfície de 4.60 hectàrees.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'execució de les determinacions urbanístiques de la Modificació puntual del PGOU aprovada definitivament el 7 d'octubre de 1998, amb les correccions que incorporen aquest Pla.
3. Condicions d'edificació i ús: S'aplicarà la regulació e la Zona Subzona A1a: indústria aïllada mitjana o gran.
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
5. Condicions d'urbanització: El projecte d'urbanització contemplarà l'execució d'un pont sobre el torrent del Pla del Bosc, per enllaçar el sector amb la rotonda de l'Avinguda de Vilafranca.
6. Cessió d'aprofitament: En aplicació de l'article 43 del T.R.L.U. i de l'article 40 del R.L.U., s'ha de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

**Art. 140 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "Avinguda de Vilafranca 3"**

1. Definició: Comprèn els terrenys confrontant amb la rotonda de la carretera C-15, entre els torrents de Pla del Bosc i de Can Deus. Té una superfície de 1,12 hectàrees.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'execució de les obres d'urbanització i la inscripció en el Registre dels espais lliures i dels vials, segons els projectes d'urbanització i de reparcel·lació definitivament aprovat.

3. Condicions d'edificació i ús: S'aplicarà la regulació d la Zona Subzona A1b: Petita indústria i subzona A1c: Mixta
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### **Art. 141 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 “Plaça d'Eliseu Olivier”**

1. Definició: Comprèn els terrenys del nucli històric a l'entorn de la Plaça d'Eliseu Olivier. Té una superfície de 0,16 hectàrees.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'obtenció dels terrenys i la urbanització de la plaça d'Eliseu Olivier i del passatge situat al sud l'àmbit.
3. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona d'edificis a respectar (clau R1b)
  - a) L'edificabilitat neta màxima és de 0,92 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s.
  - b) El nombre màxim d'habitatges és de 8 habitatges
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
5. Cessió d'aprofitament: En aplicació de l'article 43 del T.R.L.U. i de l'article 40 del R.L.U., s'ha de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.
6. Reserva d'habitatges de protecció pública: D'acord amb l'article 57.3 del T.R.L.U., s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació.

#### **Art. 142 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 “Carrer del Romanguer”**

1. Definició: Comprèn les parcel·les situades amb front a la prolongació del carrer del Romanguer i els terrenys ocupats per l'aparcament, accessos i ampliació de l'escola Sant Nicolau. Té una superfície de 1.41 hectàrees.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'obtenció dels terrenys ocupats per l'aparcament, accessos i ampliació de l'Escola Sant Nicolau, i urbanització de la prolongació del carrer del Romanguer.
3. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona de cases agrupades R5c i la subzona de cases aïllades R6b.
  - a) L'edificabilitat neta màxima és de 0,55 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s per a la subzona de cases aïllades R6b, i la que es grafia en els plànols d'ordenació per a la subzona de cases agrupades R5c .
  - b) El nombre màxim d'habitatges és de 9 habitatges
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Caldrà realitzar, conjuntament amb el projecte de compensació, un estudi específic de l'inundabilitat, per tal de preveure, si s'escau, les mesures per las protecció de riscos.
5. Cessió d'aprofitament: En aplicació de l'article 43 del T.R.L.U., s'ha de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat total.

6. Reserva d'habitatges de protecció pública: D'acord amb l'article 57.3 del T.R.L.U., s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació.

#### **Art. 143 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 “Vora Sitges 1”**

1. Definició: Comprèn els terrenys de Vora Sitges inclosos en el Polígon 1, segons el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 31 de juliol de 2007. Té una superfície de 47,51 hectàrees.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'execució de les obres d'urbanització i el repartiment dels beneficis i càrregues segons el Projectes d'urbanització i de reparcel·lació aprovats.
3. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona de cases aïllades R6b i A2c.
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### **Art. 144 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 “Daltmar”**

1. Definició: Comprèn els terrenys de la part de l'urbanització Daltmar en el terme municipal de Canyelles. Té una superfície de 8,82 ha.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'execució de les obres d'urbanització, coordinadament amb la part de l'urbanització del veí terme municipal d'Olèrdola.
3. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona de cases aïllades R6b.
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### **Art. 145 Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 “Carrer Sabadell”**

1. Definició: Comprèn els terrenys a tocar de les Palmeres, en el seu accés est, davant de Muntanya de Mar. Té una superfície de 0,36 ha.
2. Objecte: L'objecte d'aquest polígon és l'execució de les obres d'urbanització del tram del carrer Sabadell confrontant amb les parcel·les existents.
3. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona de cases aïllades R6b.
4. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

## **CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 146 Definició**

1. Tenen la condició de sòl urbanitzable tots aquells terrenys que, en el marc de l'estratègia territorial definida per aquest Pla, recullen els terrenys de Les Palmeres inclosos en l'anomenat Polígon 1, els terrenys del sector urbanitzable Muntanya de Mar, actualment ja edificat i amb Pla parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 22 de juliol de 2013, o es declaren aptes per a ser urbanitzats per equipaments principalment i per activitats econòmiques, i no s'inclouen en altres categories de sòl urbà i no urbanitzable. La reserva del sòl urbanitzable es reflecteix en el plànol de classificació del sòl i en el de qualificació del sòl urbà.
2. Aquest Pla d'ordenació considera sòl urbanitzable delimitat i no delimitat.
3. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable Espais agrícoles (clau N1).

#### **Art. 147 Desenvolupament del sòl urbanitzable**

1. El sector de sòl urbanitzable delimitat de "Les Palmeres" té per objecte l'execució de les obres d'urbanització i el repartiment dels beneficis i càrregues segons els Projectes d'urbanització i de reparcel·lació definitivament aprovats.
2. El sector de sòl urbanitzable delimitat "Muntanya de Mar" es regula per les determinacions del Pla parcial de delimitació aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 22 de juliol de 2013, l'ordenació del qual, amb les precisions que incorpora aquest Pla d'ordenació, s'incorpora als plànols d'ordenació amb les corresponents Ordenances reguladores que figuren en l'annex normatiu.
3. El sòl urbanitzable no delimitat "Pla de Canyelles" es regularà segons el que estableixi el Pla parcial de delimitació, tal com estableix l'article 33.4 del T.R.L.U. i 6 de la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 148 Sector urbanitzable delimitat Les Palmeres**

4. Definició: Comprèn els terrenys de Les Palmeres inclosos en el Polígon 1, segons el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 31 de novembre de 2012.
5. Objecte: L'objecte d'aquest sector és l'execució de les obres d'urbanització i el repartiment dels beneficis i càrregues segons els Projectes d'urbanització i de reparcel·lació aprovats.
6. Condicions d'edificació i ús: s'aplicarà la regulació de la subzona de cases aïllades R6d1, R6d2 i de la subzona A2d.
7. Condicions de gestió: El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### **Art. 149 Regulació de la subzona R6d1 i R6d2. Les Palmeres 400 / 800**

1. Comprèn el sector de Les Palmeres, segons el Pla parcial aprovat definitivament per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona de data 21 de gener de 1974. les determinacions relatives a l'ordenació de les subzones es reproduïx textualment.
2. Es distingeixen les subzones següents:

- subzona ciutat jardí semi- intensiva (clau R6d1).
  - subzona jardí extensiva (clau R6d2).
3. Les condicions d'edificació i d'ús de les subzones clau R6d1 i R6d2 són les següents:
- a) Tipus d'ordenació: correspon al sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
  - b) Parcel·la mínima: La superfície mínima de parcel·la es fixa en:
    - subzona R6d1 : 400 metres quadrats.
    - subzona R6d2 : 800 metres quadrats.
    - Les parcel·les que consten identificades a l'Annex Normatiu 2 d'aquestes Normes seran edificables encara que no compleixin la condició de parcel·la mínima.
  - c) Ocupació màxima: l'ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la, en totes les plantes, no podrà ultrapassar els percentatges següents:
    - subzona R6d1 : 30%
    - subzona R6d2 : 20%
  - d) En terrenys amb pendents superiors al 30% fins al 50% l'ocupació màxima es disminuirà en 1/3. Quan la pendent sigui superior al 50% de l'ocupació màxima es disminuirà fins a ½ respecte dels percentatges abans assenyalats.
  - e) Longitud mínima de la façana de la parcel·la
    - subzona R6d1 : 15 metres.
    - subzona R6d2 : 20 metres.
    - Les parcel·les que consten identificades a l'Annex Normatiu II d'aquestes Normes seran edificables encara que no compleixin la condició de façana mínima.
  - f) Coeficient d'edificabilitat màxima sobre parcel·la
    - subzona R6d1 : 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
    - subzona R6d2 : 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - g) Mida màxima de la unitat d'edificació:
    - subzona R6d1 : 400 metres quadrats de sostre edificat
    - subzona R6d2 : 500 metres quadrats de sostre edificat

En tot cas, aquesta mida màxima es determina sens perjudici del compliment del que disposa l'anterior epígraf.
  - h) Alçada màxima i nombre màxim de plantes de l'edificació:

L'alçada màxima es fixa en 7 metres corresponents a planta baixa i una planta pis.
  - i) Separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la:
    - subzona R6d1: 6 metres a front de carrer i 3 metres a resta de límits.
    - subzona R6d2 : 10 metres al front del carrer i 5 metres als límits restants. Es podrà ajustar la distància de separació de la construcció a vial i a la resta de límits de la parcel·la, mitjançant la formulació d'un estudi de detall, en el supòsit que les dimensions i el pendent del solar justifiquin una adaptació específica i garantint unes separacions mínimes de 6 metres a front de carrer i 3 metres a resta de límits.

- j) Construccions auxiliars: s'admeten, amb una ocupació no superior al 5% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3 metres. Seran d'aplicació les condicions especials d'ubicació de les construccions en parcel·les de pendent i topografia accidentada respecte del carrer, que figuren en la regulació dels paràmetres urbanístics de l'edificació aïllada.
  - k) Tancaments de la parcel·la: Seran d'aplicació les determinacions de l'article 54 d'aquestes Normes.
  - l) Adaptació topogràfica i moviment de terres: Seran d'aplicació les determinacions de l'article 55 d'aquestes Normes.
  - m) Habitatges aparellats: S'admet la construcció d'habitatges aparellats en unitats de no més de dues vivendes, sempre que la superfície conjunta de les respectives parcel·les no sigui inferior al doble de la definida com a mínima per a les parcel·les de la subzona corresponent.
  - n) Agrupació d'habitatges: S'admetrà l'agrupació d'habitatges, fins a un màxim de sis, adoptant la tipologia de cases agrupades, amb els mateixos paràmetres d'edificació de l'ordenació aïllada, excepte els de la mida màxima de la unitat i de la façana mínima, sempre que la superfície de parcel·la assignada a l'agrupació de les edificacions sigui, com a mínim, el producte del nombre d'habitatges per el de la superfície mínima de la parcel·la de la subzona on se situïn.
4. Usos admesos.
- Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar
  - Terciari i serveis, en la modalitat de petit comerç limitat a la planta baixa de l'edificació i a una superfície útil màxima de 100 metres quadrats
  - Dotacional, en les modalitats de sanitari i assistencial.

#### **Art. 150 Condicions d'edificació i d'ús de la subzona A2d. Les Palmeres**

1. Comprèn els terrenys i l'edificació existent a Les Palmeres, situats en llocs significativament urbans, que el planejament destina a la implantació dels serveis i usos complementaris a la residència.
2. Els paràmetres d'edificació són els següents:
  - a) El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada.
  - b) El coeficient d'edificabilitat neta sobre la parcel·la es fixa en  $0,55 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - c) La parcel·la mínima es fixa en 400 metres quadrats.
  - d) La longitud mínima de la parcel·la es fixa en 15 metres.
  - e) L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la superfície de la parcel·la.
  - f) Alçada màxima: 7 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.
  - g) Separacions mínimes als límits de la parcel·la: al front del carrer 6 metres, als límits restants 3 metres.
3. Els usos admesos són els següents:
  - a) Residencial, en la modalitat d'habitatge unifamiliar, vinculat a la vigilància i manteniment de la instal·lació i amb un màxim de un terç de la superfície per les de nova edificació.
  - b) Ús terciari i serveis, en les modalitats de serveis en general, comercial de petits establiments comercials, turístic en la modalitat d'establiment hotel·ler, activitats recreatives, excepte les classificades en els apartats 1, 2.a.7, 2.a.8, 2.a.9, i 2.a.11, i 2.b de l'annex I del catàleg d'activitats recreatives del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i restauració en les modalitats de restaurant, bar i restaurant bar

- c) Dotacionals, en les modalitats d'educatiu, cultural, social, sanitari, assistencial, socio sanitari, esportiu i administratiu.

### **Art. 151 Sector urbanitzable delimitat Muntanya de Mar**

#### 1. Delimitació

- a) Comprèn el sector Muntanya de Mar, que compta amb un Pla parcial de delimitació aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de juliol de 2013, amb els ajust que s'incorporen per tal de clarificar la reparcel·lació, i que s'emplaça al sud oest del nucli urbà de Canyelles i a l'oest de la carretera C-15z de Vilafranca del Penedès a Vilanova i la Geltrú.

#### 2. Superfícies

- a) Les superfícies dels sistemes i zones qualificades són les següents:

- ZA Zona Equipaments	5.630,10
- UAP Ús Administratiu Privat	227,87
- ZSA Zona Sanitària Assistencial	7.173,67
- OVE Ordenació Volumètrica Específica Residencial	26.237,55
- VIALS Vial Rodat i Aparcaments	19.786,12
- ZP Sistema d'espais lliures	34.880,39
- PU Parc Urbà	<u>18.259,83</u>
Total	112.195,53

#### 3. Condicions d'ordenació

- a) El sòl d'aprofitament privat es regularà segons les Normes urbanístiques del Pla parcial de delimitació vigent que s'adjunten a l'Annex normatiu.

#### 4. Condicions de gestió

- b) Caldrà tramitar el corresponent projecte d'urbanització.  
c) El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

### **Art. 152 Sector urbanitzable no delimitat Pla de Canyelles**

1. Definició: Compren els terrenys situats entre els torrents del Capó i del Prubí, coneguts com el Pla de Canyelles, amb accés des de la futura rotonda de l'Avinguda de Vilafranca.
2. L'objectiu de l'ordenació és incorporar aquests terrenys al desenvolupament urbà per a usos d'equipament públic que satisfacin les necessitats de dotacions municipals.
3. L'ordenació es concretarà a mitjançant un o varis Plans parcials urbanístics de delimitació, tal com estableix l'article 33.4 del T.R.L.U. i 6 de la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, on es definirà la vialitat, l'ús i ordenació dels equipaments públics, la situació dels espais lliures i elements d'infraestructura tècnica, l'adopció de mesures correctores i precaucions especials per les seves previsible afeccions ambientals i menor impacte ambiental, i es concretarà l'ordenació de l'edificació.
4. Caldrà que el Pla parcial de delimitació avalui amb major detall el risc d'inundabilitat i en cas de resultar assumible, consideri les mesures correctores necessàries als efectes de garantir la viabilitat econòmica del sector.
5. Per al sector Pla de Canyelles s'estableixen les següents determinacions:

- a) Magnitud màxima: 5,49 hectàrees.
- b) Intensitats màximes: 0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s.
- c) Connexions amb les infraestructures exteriors: Construcció d'un pont sobre el torrent del Capó.
- d) Sòl de cessió obligatòria i gratuïta: els percentatges mínims que estableix la Llei d'urbanisme.
- e) Els usos admesos són: Dotacional, en totes les modalitats.
- f) Els nous desenvolupaments previstos a l'àmbit del torrent del Prubí i del torrent de Cal Dori caldrà que aportin l'estudi d'inundabilitat corresponent a la figura de planejament derivat corresponent.
- g) El futur Pla parcial de delimitació haurà d'acreditar la viabilitat econòmica de l'actuació i valorar quin ha de ser el sistema d'actuació urbanística per a obtenir els sistemes generals d'equipaments.

### **Art. 153 Abastament i sanejament**

1. En els nous creixements urbanístics les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'aigua o de sanejament, o bé l'ampliació de les ja existents, corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.
2. Respecte l'abastament, el planejament derivat tindrà en compte la regularització de la situació administrativa dels aprofitaments dels quals no es disposi concessió, d'acord amb el previst al Text refós de la Llei d'aigües i al RDPH.
3. El planejament derivat dels nous creixements hauran d'ajustar-se a allò determinat pel PSARU i, per tant finançar el seu sanejament via EDARS pròpies o via convenis de sanejament, segons l'informe específic de l'ACA. En el cas de EDARS pròpies s'haurà de presentar la documentació que certifiqui la reserva de terrenys destinats a tal fi. Els convenis esmentats han de preveure no només les instal·lacions de tractament d'aigües residuals urbanes sinó també la xarxa de col·lectors.

### **Art. 154 Condicions ambientals i de mobilitat**

1. El Pla parcial urbanístic que desenvoluparà el sector d'Equipaments contindrà la regulació dels següents aspectes mediambientals:
  - a) Regularà el tractament dels espais lliures d'edificació a l'interior de les parcel·les per tal de permetre una adequada filtració de l'aigua de pluja.
  - b) Els tipus d'espècies de la vegetació de les plantacions dels espais lliures a l'interior de les parcel·les i als espais lliures públics, que serà autòctona.
  - c) L'ús de làmpades de sodi d'alta pressió, mantenint un equilibri amb els tipus de làmpades de mercuri.
  - d) L'emplaçament i dotació dels punts de recollida dels residus domèstics urbans.
  - e) El tractament dels espais públics i privats pel compliment de la legislació per la supressió de barreres arquitectòniques i urbanístiques.



- f) El compliment de la normativa d'edificació d'accions sobre l'edificació d'ordre sísmic.
  - g) Es donarà compliment a les normatives sobre ambient atmosfèric, estalvi energètic, cicle de l'aigua i gestió dels materials i dels residus vigents.
  - h) Contindran els Estudis d'inundabilitat segons les directrius que estableix l'Agència Catalana de l'Aigua per als torrents de Can Dori, el Capó i la seva confluència amb el torrent de Bosc.
2. Els Plans parcials urbanístics que desenvoluparan els sectors, tal i com requereix l'article 66 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, continuarà la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
3. Els estudis en detall d'avaluació de la mobilitat generada dels diferents sectors hauran de determinar segons els paràmetres de càlcul del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, dels costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'exploració del transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents.

## CAPÍTOL V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 155 Definició i tipus

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals o ambientals, o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o el planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.
2. El sòl no urbanitzable (SNU) comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions ambientals, mosaic agroforestal, xarxa de drenatge natural del territori i de camins, component fonamental de l'ordenació general del territori. De conformitat amb l'article 32 del TRLLU per a aquest règim de sòl cal evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
3. Aquest sòl correspon a aquelles parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar negativament els seus valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.
4. La totalitat del sòl no urbanitzable del municipi està subjecte, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva categoria d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari i espais de protecció preventiva, atenent al principi de coherència urbanística.
5. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 TRLU i la seva Modificació, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas, el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge i per tant, qualsevol intervenció haurà de garantir la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

6. Així mateix, les àrees afectades pel corredor fluvials fixats en el planejament territorial, la normativa estableix una regulació com a sistema hidràulic que en determina la preservació de la seva transformació urbanística per tal que pugui complir correctament la seva funció ambiental de caràcter territorial.

#### **Art. 156 Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest document, són d'aplicació immediata. Així mateix, d'acord amb l'article 67 TRLU i la seva Modificació, es poden tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, que tinguin per objecte la implantació dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU i la seva Modificació.
2. Els plans especials esmentats en l'apartat anterior poden ajustar les condicions d'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

#### **Art. 157 Règim general del sòl no urbanitzable**

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 de la LU, i sempre que estiguin incloses en el Catàleg:
  - a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
  - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors al 22 de juliol de 1992, (data d'entrada en vigor del primer planejament general de Canyelles) i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
  - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental paisatgístic negatiu.

Aquestes construccions son les que figuren en el Catàleg que concreta poder destinar-les a:

- Habitatge familiar, excepte per les assenyalades amb la lletra b i c.
- Un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, i sempre que s'hagi previst en el Catàleg.
- Un establiment de turisme rural.
- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració.
- Equipaments, o a serveis comunitaris.

En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

3. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic les que es descriuen a l'article següent.
4. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
  - a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
  - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
5. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
6. 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 aquest POUM, procurant el mínim impacte paisatgístic i no modificant els relleus existents.
7. Els sòls classificats com a no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos. Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, però en el moment en què cessi l'ús per al qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.
8. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:
  - a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.
  - b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

### **Art. 158 Actuacions d'interès públic**

1. Es consideren actuacions específiques d'interès públic:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - b) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
  - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
  - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el que siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
3. Les actuacions que s'autoritzi no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni poden afectar de manera negativa a la connectivitat territorial.
4. Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

### **Art. 159 Xarxes d'instal·lacions**

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i situant-se, en el segon cas, en els terrenys amb menys impacte sobre el medi. En l'àmbit afectat pel Pla Especial d'infraestructures de telecomunicacions del cim del Montgròs, es seguiran les determinacions d'aquest document normatiu.
2. Salvat el que disposin les lleis sectorials, les noves xarxes de transport de mitja i alta tensió i subministrament d'energia elèctrica i la modificació del traçat de les existents que transcorrin totalment o parcialment en sòl no urbanitzable i que no es trobin referides al POUM, requeriran la

seva prèvia definició per mitjà de Pla especial urbanístic. Aquest Pla especial serà exigible, per tant, en el cas de noves esteses de línies. Aquest Pla especial se sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental de plans urbanístics d'acord amb l'article 3.3.c) i 4 de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, o normativa substitutòria.

3. En cas de ser preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte el procediment serà l'establert pel Reial Decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, o normativa substitutòria.
4. Únicament quedaran excloses de la previsió de l'anterior article, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.
5. Com a directrius d'ordenació, els plans especials urbanístics projectaran les xarxes de referència seguint les directrius següents:
  - a) Acumulació al llarg de corredors longitudinals de serveis.
  - b) Seguiment de la traça d'altres infraestructures lineals preexistents.
  - c) Minimització de l'impacte sobre els espais al servei d'altres d'especial protecció i la interferència sobre corredors biològics.
  - d) Caldrà que les noves línies elèctriques de mitja i alta tensió incorporin, al seu pas per zona forestal, sistemes per evitar els curtcircuits i incendis, com ara el cable trenat protegit o sistemes anàlegs.
6. Igualment, en les noves torretes o substitució de les existents, caldrà eliminar els sistemes que puguin causar l'electrocució d'aus i, de retruc, l'eventual inici d'incendi forestal.
7. Les subestacions i altres instal·lacions fixes similars a nivell del sòl caldrà que es disposin amb criteris d'ocultació, ja sigui enterrant-les, si més no parcialment o bé amb tractament cromàtic (pintures preferentment de base orgànica) i/o vegetal al voltant. Quan aquestes instal·lacions necessitin d'edificació complementària, aquesta s'integrarà a l'entorn utilitzant tipologies i materials tradicionals o d'altres que ho permetin.
8. El tractament del sòl lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge adequades a les característiques de l'indret.

#### **Art. 160 Unitats mínimes de conreu i de producció forestal**

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix, per al municipi de Canyelles, les unitats mínimes següents:
  - Terrenys agrícoles de secà: 3,00 ha.
  - Terrenys agrícoles de regadiu: 1,00 ha.
  - Terrenys forestals: 25,00 ha.
2. Correspon al Departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia la concessió d'autoritzacions de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu i forestal, així com la realització de rompudes en sòl forestal per iniciar activitats agrícoles.

**Art. 161 Divisions i segregacions**

1. Seran indivisibles totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les Unitats mínimes de conreu (Decret 169/1983, de 12 d'abril) o de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener) d'acord amb l'art. 196.e) TRLU i la legislació sectorial específica. Aquestes Unitats es consideren la finca mínima. S'exceptuen:
  - a) Les parcel·les segregades inferiors a la unitat mínima de conreu amb la condició que els lots resultants de la divisió s'agrupin amb finques contigües, i la finca matriu resultant quedi amb una superfície superior a la unitat mínima.
  - b) Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb la unitat mínima s'afegeixi a una altra finca amb la qual confronti.
2. Es prohibeixen de manera específica les divisions o les segregacions de terrenys en els següents supòsits:
  - a) 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.
  - b) Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.
3. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que hi ha parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 191.1 TRLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 194 TRLU.
4. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària al que estableix aquesta normativa urbanística o que infringeixi el que disposa l'art. 195.1 TRLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable (art. 191.2 TRLU).
5. D'acord amb els articles 213 i 214 TRLU, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

**Art. 162 Conservació i tancament de les finques**

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament netejades amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigít per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.
2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà d'acomplir els requisits següents:
  - a) Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severos sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència.
  - b) Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.

- c) L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral haurà de valorar la idoneïtat de que la mateixa es construeixi en pedra seca o bé tanca de muntants metàl·lics o de fusta amb filat horitzontal amb llum mínima de 50 centímetres. Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
- d) Les tanques, en el cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.
- e) Les finques rústiques podran ser tancades amb filat metàl·lic, fins a una alçada d'1,80 metres.
- f) El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramat ample, seguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
- g) Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques. A més, s'hauran de recular 1m respecte els límits de propietat amb l'objecte d'evitar una trama contínua de tanques en el sòl no urbanitzable.
- h) Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article.

#### **Art. 163 Fonts, deus i basses**

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquestes s'estableix una protecció de cinquanta metres (50 m) de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.
2. Prèvia llicència, es permet potenciar el valor paisatgístic dels entorns de les fonts i deus, fent petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen amb el projecte. Durant l'execució de les obres, cal respectar la vegetació existent.
3. S'admet la formació de basses d'acumulació d'aigua per a la prevenció contra incendis i per a rec, les quals han de donar compliment a l'establert a la legislació sectorial vigent d'aplicació. Es distingeixen les basses que recullen l'aigua de pluja de les basses que també obtenen aigua a partir d'escorrentius. Aquestes últimes han de tenir unes condicions específiques de disseny per permetre l'eliminació dels fangs i partícules sòlides que, a més, cas que l'aigua provingui canalitzada d'una altra finca, han d'obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua. Les basses hauran de tenir un tancament de seguretat amb una alçada mínima de 1,50 metres.

#### **Art. 164 Conreus**

1. Es regulen per la normativa agrària i estan subjectes als Plans especials que, si és el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.
2. Les actuacions en el sòl amb finalitats agràries han de mantenir en termes generals l'escala dels camps o unitats de producció agrícola amb la dimensió, proporció, ritme i seqüència que defineix el paisatge del lloc, llevat que pugui ser autoritzar per l'administració sectorial competent.
3. Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives quan concentren desnivells i/o tenen diferents tractaments vegetals, ja siguin murs de pedra, d'altres

materials, marges o espais residuals. En qualsevol cas, en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar, sempre que sigui raonable, les peces relictas de bosc consolidat o antic per mantenir la biodiversitat.

#### **Art. 165 Arbres**

1. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran pel manteniment de l'arbrat existent. Estan protegits tots aquells arbres o comunitats vegetals singulars pel seu emplaçament, proporcions, grans mesures, edat extraordinària i espècie.
2. Només s'admet la tala d'arbres, quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) o en els Plans de prevenció d'incendis forestals (PPI), amb autorització expressa de l'administració forestal, o quan sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.
3. En els sectors afectats per incendis s'ha d'estimular la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

#### **Art. 166 Protecció dels hàbitats naturals**

1. En la concessió de llicències o autoritzacions per a qualsevol obra, ús o activitat, cal minimitzar el possible impacte sobre la gea, la flora, la fauna i la vegetació.
2. El Pla determina l'estricta conservació dels ambients més destacats en relació a l'hàbitat de l'espècie de l'àliga cuabarrada, d'acord amb l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) de l'espai de la Xarxa Natura 2000 que acull el municipi. En conseqüència no s'admeten les activitats ni les actuacions incompatibles amb la seva conservació a fi d'evitar qualsevol afectació incompatible i irreversible envers la seva conservació.

#### **Art. 167 Franja de protecció contra incendis**

1. Els trams del perímetre de les urbanitzacions que estiguin situats a menys de 500 metres (500 m) de terrenys forestals ha de disposar d'una zona de seguretat d'un mínim de 25 metres (25 m) d'amplada a comptar del seu perímetre exterior, així com el corresponent camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja, la qual ha d'estar permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades (segons el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis). Aquesta distància s'haurà d'incrementar quan el pendent dels terrenys de la franja superi el quaranta per cent (40%). Aquestes condicions es concretaran en el corresponent Projecte.
2. Aquesta mateixa protecció es podrà realitzar al voltant de les masies i construccions rurals.

#### **Art. 168 Publicitat**

1. S'ha d'evitar la col·locació de la publicitat, ja sigui en tanques o sobre edificacions i instal·lacions, i minimitzar els elements de senyalètica, escollint materials i dimensions discrets. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge.



### **Art. 169 Procediment per a l'autorització de les obres i els usos**

1. El procediment per a l'autorització de les obres i els usos està regulat pels articles 48, 49 i 50 de la Llei d'urbanisme i 57 i 58 del Reglament de l'esmentada Llei.
2. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable seguiran el procediment establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament de l'esmentada Llei. També seguiran el mateix procediment els projectes de noves construccions a què es refereix l'article 47.6. b de la Llei d'urbanisme destinades a habitatge familiar.
3. Els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals i els projectes d'activitats d'explotació de recursos naturals han d'estar sotmesos al procediment establert a l'article 50 de la Llei d'urbanisme i 58 del Reglament de l'esmentada Llei.
4. L'autorització de les obres y els usos, en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 del TRLU, està subjecte, prèviament a la tramitació de llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els esmentats preceptes.
5. Seguiran el procediment establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4 del TRLU, si no estan incloses en un pla especial urbanístic. Aquests projectes han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per aconseguir-les han d'incloure la documentació següent:
  - a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
  - b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
  - c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
  - e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
  - f) Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
  - g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
6. L'aprovació prèvia dels projectes correspon a l'Ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87 del TRLU. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.
7. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa

entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui.

8. Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:
- a) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b del Text Refós, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 3.2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.
  - c) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
  - d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
  - f) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
9. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els límits que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que regula l'article 50.1 del TRLU, amb els mateixos efectes vinculants. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar.
10. Els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereix l'informe esmentat, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.
11. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, s'han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els límits que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, aquest informe i el projecte tramitat s'han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud de l'informe corresponent de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui. Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

## **Art. 170 Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions**

1. En el procediment d'atorgament de llicències, la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui ha d'informar sobre els projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3 del TRLU, llevat que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació, de millorament o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic.
2. La comissió territorial d'urbanisme ha d'emetre aquest informe en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. del TRLU.
3. En el cas que la reconstrucció o rehabilitació projectada sigui susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat, abans de sotmetre el projecte tramitat a la consideració de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, l'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre la incidència del projecte tramitat amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures que s'han d'incloure en el projecte tramitat per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions.
4. El catàleg contempla les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justifica les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.
5. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c del TRLU, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

#### **Art. 171 Llindars dels projectes de noves construccions destinades a activitats**

1. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 del TRLU si superen algun dels següents paràmetres:
  - a) Ocupació en planta 500 metres quadrats
  - b) Sostre 1.000 metres quadrats
  - c) Alçada total 10 metres,

## SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS USOS

#### **Art. 172 Qualificacions de sòl no urbanitzable**

1. Dins del règim jurídic del sòl no urbanitzable, aquest POUM distingeix les següents qualificacions, que donen nom a les següents zones:

- a) Espai natural d'Olèrdola (clau N3a)
  - b) Espais biodiversos (clau N3b)
  - c) Espais agrícoles (clau N1)
  - d) D'usos especials (clau N4)
2. La delimitació territorial dels àmbits inclosos en les diverses qualificacions de sòl no urbanitzable es realitza en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable.

### **Art. 173 Espais naturals d'Olèrdola (clau N3a)**

1. Definició:

- a) Comprèn els terrenys de l' Espai natural d'Olèrdola segons la delimitació que estableix el Pla d'Espais d'interès natural (PEIN), i el Pla Especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'Espai natural d'Olèrdola, i les corresponents modificacions o documents que el desenvolupin.

2. Regulació específica:

- a) Seran d'aplicació les normes contingudes en el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural (PEIN).
- b) La regulació dels usos i les edificacions dels terrenys de l'Espai Natural d'Olèrdola és la que s'estableix en les Normes urbanístiques del Pla Especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'Espai natural d'Olèrdola, aprovat en data 11 de novembre de 1992 i publicat el 20 de novembre de 1992. La seva modificació va ser aprovada el 2 de desembre de 1997 i publicada el 22 de gener de 1998.

### **Art. 174 Espais biodiversos (clau N3b)**

1. Definició:

- a) Contempla els espais biodiversos arboris, arbustius o altres que per les seves característiques ecològiques, la seva continuïtat, la seva grandària, i la seva disposició en el territori són d'especial interès per a la protecció dels valors naturals a nivell local.
- b) Compren els paratges de la Costa Bernarda, Fondo del Veguer – Fondo del Cogul, Plana del Capellet, el Collet, Fondo de les Alzines i el Buscarró. També comprèn els paratges de les Passoles i el Prubí, excepte els fondos, i entre les urbanitzacions Can Dori i Can Rigol, segons es delimita en els plànols d'ordenació.
- c) L'objectiu de la seva protecció és la preservació de les zones biodiverses en sí, dels hàbitats d'interès comunitari i les espècies que hi habiten, garantint-ne la conservació, així com

afavorint el manteniment de la biodiversitat i l'evolució cap a possibles estadis successionalis de major complexitat en composició, diversitat, estructura i funció.

## 2. Regulació específica dels usos:

- a) L'ús principal és l'ús forestal compatible amb la conservació del medi natural, i activitats forestals orientades exclusivament a la conservació amb espècies autòctones tradicionals, que en el cas dels terrenys adjacents als torrents i rieres, haurà de ser de vegetació de ribera.
- b) S'admeten els usos secundaris següents:
  - Usos agrícoles i ramaders, que inclouen només el manteniment i de cultius en els espais actualment conreats, i la ramaderia establada familiar.
  - En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
    - Habitatge familiar
    - Establiment hotelier, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
    - Establiment de turisme rural
    - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
    - Equipament
    - Serveis comunitaris
  - Ús de càmping i ús d'aparcament de caravanes, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable. *Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.*
  - Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
  - Usos de lleure i esbarjo, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
  - Usos extractius, únicament en terrenys amb accés des de la carretera C-15B i des de l'antiga C-15 entre l'inici del terme municipal i la rotonda d'enllaç amb la nova C-15., excepte en el fondo de la Roqueta i entorn de Els Girals de Baix.
  - Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.
- c) Les actuacions específiques destinades a activitats o equipaments d'interès públic no han de disminuir significativament la permeabilitat del sòl, ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial, i han de justificar degudament la compatibilitat amb els valors de biodiversitat i de connexió ecològica si son objecte de protecció en l'àmbit de les actuacions.

## 3. Regulació específica de les construccions i infraestructures:

- a) En les edificacions existents es podran autoritzar altres usos diferents del que varen motivar la seva edificació, sempre que siguin compatibles amb els usos admesos a la zona.

- b) Amb caràcter excepcional es podran admetre les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles d'acord amb l'article 47.4 del TRLLU. que, per raó de les exigències tècniques pròpies del servei, sigui precís ubicar-lo en aquesta zona.
- c) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en aquesta zona, com també la millora dels que hi ha, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural.

## **Art. 175 Espais agrícoles (clau N1)**

### 1. Definició:

- a) Comprèn tots aquells terrenys on es desenvolupen activitats agrícoles. A banda de ser una activitat econòmica tradicional, els espais agrícoles formen, juntament amb els espais arbustius i arboris, un mosaic territorial interessant des del punt de vista de la biodiversitat d'hàbitats i espècies i, per tant, de la permeabilitat territorial.
- b) Comprèn els paratges del Pla del Bosc, Plana del Violí, els plans a banda i banda del torrent de Cal Deus, i els plans del Fondo de les Pessoles i del Fondo del Prubí, i els terrenys al peu de la Costa Bernarda, el Claperó i els Oliveres.
- c) L'objecte de la seva regulació és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola tradicional i/o productiva i de les activitats compatibles, constituint la reserva estratègica de producció de bens orgànics de proximitat, i no només per la seva aportació econòmica, social i cultural, sinó també com a part essencial del mosaic agroforestal i del paisatge.

### 2. Regulació específica dels usos:

- a) Els usos principals són:
  - Agrícola: De tipus tradicional i pel manteniment dels conreus existents i la recuperació dels antics del lloc, i els de caràcter intensiu amb cobriment tipus hivernacle.
  - Ramader: de tipus ramaderia familiar, ramaderia establuda i altres usos relacionats amb la guarda, cria i l'ensinistrament d'animals, com les hípiques.
- b) S'admeten els usos secundaris següents:
  - Usos residencials, que només inclouen els habitatges familiars i l'allotjament de persones treballadores temporeres directa i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals i els habitatges familiars que la legislació urbanística admet en masies i cases rurals incloses en el Catàleg.
  - En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
    - Habitatge familiar
    - Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
    - Establiment de turisme rural
    - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
    - Equipament
    - Serveis comunitaris

- Usos turístics, que inclouen tots aquells establiments hotelers i de turisme rural admesos per la legislació urbanística en el sòl no urbanitzable, els quals poden ser autoritzats en les masies i cases rurals del Catàleg, i per la legislació sectorial.
  - Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
  - Usos de lleure i esbarjo, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
  - Usos dotacionals, de caire cultural i associats a centres d'interpretació o d'acollida i informació de visitants, exclusivament sobre edificis existents, o d'altres que justifiquin la seva major idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials.
  - Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.
- c) Les actuacions específiques destinades a activitats o equipaments d'interès públic no han de disminuir significativament la permeabilitat del sòl, ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial, i han de justificar degudament la compatibilitat amb els valors agrícoles i de permeabilitat ecològica si son objecte de protecció en l'àmbit de les actuacions.

### 3. Regulació específica de les construccions:

- a) Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables, requereixen per a ser autoritzades, la incorporació d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, on s'analitzi i valorin els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.
- b) Al paratge dels Oliverons, entre el límit del sòl urbà i l'antiga i nova C-15, no s'admet cap nova edificació, amb caràcter fix, per tal de no pertorbar el connector fluvial de la Riera de Vilafranca.
- c) Les condicions d'edificació per a les diverses construccions són els següents:
- Les condicions d'edificació per l'habitatge són les següents:
    - Alçada màxima sobre el terreny de l'últim forjat: 7 metres.
    - Separació a tots els límits: 5 metres.
    - Finca mínima: 1,5 hectàrees (15.000 metres quadrats).
    - Usos admesos: estatge unifamiliar i bifamiliar únicament.
  - Les condicions d'edificació per a l'ús d'instal·lacions agrícoles (granges) són les següents:
    - Alçada màxima del carener: 5 metres del nivell del terreny.
    - Separació a tots els límits: 5 metres. S'exceptua d'aquesta regla el cas de partió amb d'altres finques no urbanitzables, en les que es podrà acostar al límit, sense produir obertures sobre el predi veí. En aquest cas caldrà el consentiment formal del dit veí.
    - Les construccions se situaran annexes a l'estatge rural.

- En el cas de granges de porcs i avícoles, aquestes s'hauran de situar a una distància mínima de 1.000 metres entre elles i respecte del sòl urbà i urbanitzable programat, així com a 100 metres de les carreteres.
  - Les condicions d'edificació per a l'ús de magatzem agrícola són les següents:
    - Alçada màxima del carener: 7 metres.
    - Separació mínima a tots els límits: 5 metres.
    - Separació de l'edificació a carreteres i vies d'ús col·lectiu: 10 metres.
    - Les construccions podran situar-se annexes a l'estatge rural.
  - Les condicions d'edificació per a l'ús de caseta d'eines són les següents:
    - Alçada màxima del carener: 4 metres.
    - Es pot ajuntar als límits de la finca.
  - Les condicions d'edificació per a l'ús de vivers i hivernacles són les següents:
    - Alçada màxima del carener: 7 metres.
    - La separació als límits de la finca haurà de ser la necessària per tal d'evitar que produeixi ombra a d'altres possibles vivers i hivernacles.
    - La separació mínima a carreteres i vies d'ús col·lectiu serà de tres metres.
    - La instal·lació de vivers i hivernacles haurà de resoldre el correcte drenatge de les aigües d'escorrentius pluvials a fi de no desequilibrar les capes freàtiques.
  - Les condicions d'edificació per a l'ús de cobert són les següents:
    - Alçada del carener: 5 metres com a màxim
    - Separació respecte de carreteres i vies d'ús col·lectiu: 5 metres i a la resta es podrà acostar fins la partió.
    - Les construccions es podran situar annexes a l'estatge rural de la mateixa finca.
4. L'ocupació màxima per a totes les edificacions serà del 10 % de la superfície total de la finca.
  5. No és admès l'ús d'estatge no rural.
  6. En les edificacions existents es podran autoritzar altres usos diferents del que varen motivar la seva edificació, sempre que siguin compatibles amb els usos admesos a la zona.
  7. Els criteris compositius i els materials es correspondran amb els models tradicionals utilitzats a la zona, tant en la forma com en els materials. La intervenció municipal podrà incidir en aquests aspectes, en funció de les competències que li atorga la Llei del Sòl, en base a un manteniment de les característiques del medi rural.
  8. D'acord amb l'article 68.8.d) del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i respecte de qualsevol construcció i instal·lació pròpia d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, s'estableix la subjecció al procediment de l'article 48 del T.R.L.U si se supera algun dels límits següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats, o alçada màxima de 10 metres.

#### **Art. 176 Zona d'usos especials (clau N4)**

1. Definició i objectius.



- a) Comprèn l'àrea actualment ocupada per les instal·lacions industrials de l'empresa Pirotècnia Igual.
  - b) L'envergadura i naturalesa de les edificacions i activitats actualment instal·lades en aquest àmbit, així com la singularitat de l'ús i l'exigència d'un emplaçament allunyat de les àrees urbanes requereixen l'adopció per part del planejament urbanístic de criteris i previsions de caràcter especial a fi de normalitzar i d'incorporar l'activitat, desplegada des de fa més de 20 anys, a la regulació urbanística del territori municipal, amb incorporació, en el seu cas, de les mesures correctores exigides per la Reglamentació vigent d'aplicació a aquesta activitat.
  - c) El destí final dels terrenys d'aquesta zona és el d'incorporar-se al règim general del sòl no urbanitzable, quan cessin les activitats industrials instal·lades que motiven la previsió d'aquesta zona.
2. Condicions d'aplicació al cessament de l'activitat industrial reconeguda.
- a) El cessament i abandonament de l'actual activitat, o bé la impossibilitat material d'adaptació d'aquesta al que disposa la vigent reglamentació d'activitats del Decret esmentat a l'article següent, comportarà de manera automàtica l'adscripció d'aquesta zona al règim i condicions definides per la zona d'Espais biodiversos (clau N3b).
  - a) Aquesta adscripció requerirà en tot cas de l'adopció del corresponent acord pel plenari de la corporació municipal amb comunicació del mateix als particulars afectats i a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en el termini màxim de 15 dies a partir de l'adopció de l'acord corresponent.
3. Condicions d'edificació i d'ús.
- a) Les condicions d'edificació són les determinades per l'edificació actualment existent. Sobre aquesta situació s'admetrà l'ampliació de les actuals instal·lacions fins al màxim determinat pel límit físic de l'àmbit reconegut i qualificat de la zona, amb les limitacions i servituds derivades de la reglamentació específica d'aquesta activitat singular. En tot cas, les edificacions destinades a l'activitat industrial s'hauran de separar dels límits exteriors de la zona una distància igual, com a mínim, a l'exigida per la reglamentació industrial de l'activitat per a la separació entre edificis productius.
  - b) L'ús admès en aquesta zona és el d'indústria pirotècnica categoria 6a, que correspon a l'instal·lat actualment, sempre i quan es disposi de forma que compleixi les disposicions vigents en matèria d'explosius i pirotècnica
4. Subzones.
- a) Es defineixen dos subzones:
    - La subzona A, és la que el Pla general recull com a apte per a la instal·lació industrial existent, que reconeix les edificacions i instal·lacions existents. S'identifica amb la clau N4a.
    - La subzona B, que comprèn la franja de seguretat al voltant de la instal·lació existent fins a la tanca perimetral que delimita la zona N4.
  - b) No s'admet l'ampliació de les instal·lacions i edificacions existents. S'admeten aquelles obres i instal·lacions que siguin necessàries per garantir la seguretat de les actuals instal·lacions i les obligatòries per donar compliment a la legislació sectorial d'aplicació.
5. Protecció de riscos.

- a) El titular de l'instal·lació ha d'informar i establir un protocol d'avís amb el Centre de Coordinació Operativa de Catalunya (CECAT), sobre els funcionaments anòmals de les seves instal·lacions que puguin generar una situació d'emergència.
- b) També ha d'elaborar el seu pla d'autoprotecció segons el que estableix el Decret 82/2010, de 29 de juny, i notificar al Servei de Gestió del Risc i Planificació qualsevol modificació de les seves instal·lacions.
- c) L'Ajuntament de Canyelles ha d'elaborar el seu pla d'actuació municipal per risc químic (PLASEQCAT). Aquest pla ha de ser homologat per la Comissió de Protecció Civil de Catalunya.

### SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

#### **Art. 177 Classificació de les edificacions i les infraestructures**

1. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus de sòl no urbanitzable segons la qualificació urbanística, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, es distingeixen, d'acord amb el PTMB, tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:
  - a) Tipus A. Aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.
  - b) Tipus B No aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. No contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i per tant les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva, les granges, i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl com els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística, però que no es poden incloure en el tipus A.
  - c) Tipus C Són d'interès públic: Infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, que comprenen:
    - Infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions, etc;
    - Elements d'infraestructures (C2) com parcs solars parcs eòlics, depuradores, plantes de tractament de residus, etc;
    - Elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i altres.

#### **Art. 178 Edificacions admeses**

1. No s'admeten edificacions de nova planta, excepte les regulades en la normativa específica de la zona, en les qualificacions de:
  - a) Espais naturals d'Olèrdola (clau N3a)

- b) Espais biodiversos (clau N3b)
  - c) D'usos especials (clau N4)
2. En el sòl dels Espais agrícoles (clau N1) només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
- a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen al tipus A.
  - b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 de l'article 2.6 de les Normes urbanístiques del Pla territorial metropolità de Barcelona, per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C.
3. En els espais que es destinin a activitats rústiques, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió:
- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'aprofitament de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
4. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:
- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
  - b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
  - c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
  - d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
5. Es consideren activitats d'aprofitament dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

6. Les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament, amb els requisits que fixa l'article 50 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **Art. 179 Noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural**

1. S'entén per habitatge rural o allotjament de persones treballadores temporeres aquell directament i justificadament associat a una explotació agrícola, ramadera o forestal.
2. La construcció de noves edificacions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU i, en concret, acreditar per a l'habitatge familiar, les condicions següents:
  - a) Que la construcció destinada a habitatge o a allotjament de persones treballadores temporeres s'emplaci en finques que siguin objecte d'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge.
  - b) En el cas d'habitatge familiar, s'ha d'acreditar la seva necessitat amb relació a les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge s'ha de destinar a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.
  - c) En el cas de construccions per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, cal justificar que el cycle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre. Fora de temporada, aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.
3. La concurrència de raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació permet l'autorització de la creació de nous habitatges, mitjançant divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents, o de noves construccions destinades a habitatge familiar, encara que ja existeixi un habitatge familiar associat a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions a les que es refereix l'apartat 2.b) d'aquest article.
4. Les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'estar integrades en les construccions principals de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüïtat o bé per proximitat, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació. Els requisits de contigüïtat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en construccions existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció, sempre i quan llurs característiques ho justifiquin.
5. La llicència urbanística municipal per a la construcció d'habitatges familiars o d'edificacions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres ha de condicionar la seva eficàcia:
  - a) Al manteniment o a la implantació efectiva de l'explotació rústica.
  - b) A la indivisibilitat de les finques registrals en les que s'emplacin les construccions
  - c) A l'acreditació que les condicions a què es refereix l'apartat anterior han estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. La pràctica de la nota marginal es durà a terme d'acord

amb el que estableix la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

6. La condició de la indivisibilitat de les finques registrals a què es refereix l'apartat anterior pot quedar sense efectes si es produeixen les següents circumstàncies:
  - a) L'alteració, total o parcial, de llur classificació com a conseqüència de l'aprovació d'un nou planejament.
  - b) L'autorització de la implantació de nous usos o d'un canvi en l'explotació o destí de les finques. En aquest cas, la divisió s'ha d'autoritzar, si s'escau, mitjançant el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.

### **Art. 180 Condicions generals de les construccions**

Les noves construccions en les àrees permeses per aquest POUM, així com les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, s'ajustaran a les següents condicions generals:

#### 1. Emplaçament

- a) No es permeten edificacions a les bandes que constitueixin línies de força del paisatge (entenen-les com els límits convexos de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses) ni edificacions que ocupin punts culminants.
- b) Les edificacions es situaran sempre en terrenys amb un pendent inferior al 20%.
- c) En terrenys agrícoles, la ubicació de noves construccions evitarà la reducció o la fragmentació de l'espai conreat en aquest sentit, les edificacions s'hauran de situar, de manera preferent, al peu de les vessants.
- d) En terrenys forestals, la ubicació de noves construccions no representarà cap disminució de les formacions arbòries. Les edificacions hauran de situar-se en terreny erm o d'antics conreus, en clarianes, en posició tangencial amb el perímetre del bosc o bé en zones de bosc degradat.
- e) Les construccions respectaran les zones de protecció dels sistemes viari i hidrològic.
- f) Per a noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte que contempli:
  - La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
  - Els efectes territorials de la seva implantació.
  - L'àmbit de servituds, per evitar la formació de nucli de població.
  - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

#### 2. Tractament exterior dels edificis: integració ambiental de les construccions

- a) Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant i d'altres d'agregats d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.

- b) S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars, prèvia justificació raonada del seu ús i de l'impacte de la seva aplicació.
- c) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%. Tan sols es permeten terrats plans quan es justifiqui per necessitats vinculades a l'activitat rural.
- d) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició projectual de l'edifici o ocults.
- e) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- f) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, o allà on els serveis tècnics municipals ho considerin necessari, es projectarà i plantarà al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres, d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

### 3. Condicions sanitàries

- a) Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb procediments depuratius autònoms de tractament d'aigües residuals.

### 4. Moviment de terres

- a) Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 3 metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.

### 5. Tramitació

- a) L'autorització de les construccions que superin algun dels lindars següents: ocupació en planta 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 m, que estableix l'article 68.8 del TRLU està subjecte al procediment de l'article 48 del mateix cos legal i 57 del RLU.
- b) Aquestes condicions d'ordenació i edificació de caràcter genèric, seran d'aplicació sempre que la clau urbanística de la zona que correspongui així ho permeti.

## **Art. 181 Construccions preexistents en sòl no urbanitzable**

1. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si se subjecten al règim següent:
  - a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del seu Reglament.

- b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del seu Reglament.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.
3. D'altra banda, d'acord amb la disposició transitòria setena del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme:
  - a) Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del seu Reglament.
  - b) Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del seu Reglament, sense perjudici que, si és el cas, puguin beneficiar-se del règim establert a la Disposició Transitòria Quinzena, número 3, en la redacció donada per l'article 89 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 del Reglament d'urbanisme.

#### **Art. 182 Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents**

1. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg al què es refereix l'article anterior, es pot admetre, d'acord amb el què estableix el planejament urbanístic, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, sempre i quan concorrin tots els requisits següents:
  - a) Que les construccions no s'haguessin implantat il·legalment.
  - b) Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a la implantació de cada un d'aquests usos.
  - c) Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça, o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.
2. En els casos que regula l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.
3. Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la Llei d'urbanisme es poden autoritzar, d'acord amb el què estableix el planejament urbanístic, mitjançant el procediment regulat en l'article 50 de la Llei d'urbanisme i 58 del seu Reglament. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme

i en l'article 57 del seu Reglament si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els llindars que s'estableixen en l'article següent.

4. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la Llei d'urbanisme resten únicament subjectes a llicència municipal.

### **Art. 183 Tramitació d'autoritzacions de les construccions**

1. L'autorització de les construccions que superin algun dels llindars següents: ocupació en planta 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 m, que estableix l'article 68.8 del RLU està subjecte al procediment de l'article 57 del mateix cos legal i de l'art. 48 del TRLU.
2. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent:
  - a) Si el projecte supera els llindars fixats d'acord amb els articles 68.8.d) o 93.2.e) del Reglament de la Llei d'urbanisme, incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres, o afecta restes arqueològiques d'interès declarat, aquífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès, es requereix que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.
  - b) L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, ja que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no exigeixi l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
3. En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

### **Art. 184 Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

1. El dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.
2. Els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als què es refereix l'apartat 1 són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.
3. La implantació d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de la indicada actuació.

### **Art. 185 Construccions i instal·lacions d'obres públiques**



1. La implantació de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal, llevat del cas que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès, en què prèviament cal l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.

## SECCIÓ 4 - CATÀLEG DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

### **Art. 186 Objecte del Catàleg**

1. L'objecte del Catàleg és la identificació i la regulació de les construccions ubicades en el sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades, d'acord amb el que estableixen els articles 47.3 i 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (T.R.L.U.) i l'article 55 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
2. Les determinacions d'aquest capítol són aplicables a les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials, a altres construccions anteriors al 22 de juliol de 1992 (data d'entrada en vigor del primer planejament general de Canyelles) que calgui recuperar per raons arquitectòniques i històriques i a les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, que estan incloses en el Catàleg.

### **Art. 187 Definició de rehabilitació i de reconstrucció**

1. La reconstrucció o la rehabilitació es portaran a terme sobre la base el respecte a la volumetria original identificada en les fitxes del Catàleg.
2. La rehabilitació fa referència a la modificació de l'estructura interior o exterior, respectant les característiques compositives de les façanes i les cobertes actuals, excloent les obres menors que no afectin a l'estructura.
3. En la reconstrucció no s'admet l'aplicació d'una volumetria diferent de l'original, però si els petits ajusts en l'alçada de l'edificació, per motius estructurals, no superiors a cinquanta centímetres. En aquests casos s'hauran de respectar escrupolosament els materials i textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.
4. En el supòsit de les construccions rurals en desús, incloses en el Catàleg per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte.

### **Art. 188 Condicions generals**

1. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats com a cos principal en les fitxes del Catàleg, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que s'admeti no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

2. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir, en qualsevol cas, la preservació del sòl no urbanitzable respecte el procés de desenvolupament urbà i la màxima integració de les construccions i activitats que s'hi desenvolupin.
3. En tots els casos, els projectes de rehabilitació i reconstrucció justificaran la preservació dels valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials que han estat la raó de la seva catalogació.
4. L'entorn de les masies haurà de ser objecte de preservació, amb la finalitat de preservar no tant sols el cos principal de l'edificació, sinó també la unitat visual del conjunt construït, els elements naturals que conformen la unitat i el paisatge. Es preservaran, en concret, les esplanades, eres, pous, i altres construccions tradicionals, situades al voltant del cos principal.
5. Les condicions particulars de la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de cada construcció s'especifica de manera particular per a cada cas en cadascuna de les fitxes del Catàleg de les construccions catalogades, que completen les condicions i limitacions generals establertes en aquestes normes.

#### **Art. 189 Cos principal, cossos auxiliars i entorn de la construcció**

1. D'acord amb el que disposa l'article 50.3 Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original determinats com a cos principal en les fitxes del Catàleg que forma part de la documentació d'aquest Pla d'ordenació.
2. Es considerarà "cos principal" aquella part del conjunt d'edificacions que componen la construcció, la qual reuneix les següents característiques:
  - a) Conté l'entrada principal de l'habitatge.
  - b) És la part o cos d'edificació que conté la part més antiga del conjunt.
  - c) Manté una supremacia funcional i visual sobre el conjunt.
3. Es considerarà "cossos auxiliars" tota construcció o conjunt de construccions separades del cos originari amb el qual formen una unitat de conjunt funcional i/o visual.
4. L'entorn de la construcció és l'espai al voltant del cos principal d'edificació d'una construcció on qualsevol actuació podria condicionar la unitat funcional i/o visual del conjunt en relació amb el paisatge més pròxim. En qualsevol tipus d'intervenció l'entorn haurà de mantenir l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de noves tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

#### **Art. 190 Característiques estètiques i de composició**

1. Les edificacions existents conservaran la tipologia, composició arquitectònica, materials i colors de les edificacions tradicionals, i les de nova construcció es projectaran de forma similar a les existents contigües o properes.
2. Les edificacions seran de façana plana amb predomini del ple sobre el buit. Els acabats de l'edificació seran els tradicionals: pedra, remolinat i pintat o estucats. No es permet l'obra vista, excepte petits tractaments manuals.

3. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració amb les condicions paisatgístiques de l'entorn. En el cas de que calgui pintar s'escollirà un color de la gamma terrosa prenen com a referència el color del sòl del lloc.
4. En relació als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència de la teula envellida. El teulat serà de teula àrab ceràmica d'aspecte envellit, amb un pendent comprès entre el 25% i el 35%. Els ràfecs seguiran la tipologia i volada de les edificacions més properes.
5. Els acabats en façanes de pedra seran amb morter de calç. Els remolinats fets amb morter de calç poden quedar a la vista.
6. Es prohibeix la utilització dels següents sistemes i materials en l'exterior de l'edifici:
  - a) Pedra diferent a la de les cases del nucli
  - b) Materials plàstics
  - c) Pissarra
  - d) Parets de vidre emmotllat
  - e) Caixes de persiana
  - f) Gelosies de vidre, ceràmica o formigó
  - g) Baixants i canals de PVC
  - h) Entregues de forjat vistes a façana
  - i) Rètols lluminosos de material plàstic, retroil·luminats o neons.
  - j) Façanes i fusteria de color blanc
  - k) Plaques metàl·liques ni plàstiques.
7. Les instal·lacions d'energies renovables, com plaques solars, generadors eòlics i altres es situaran de forma que no malmetin l'imatge tradicional del lloc i s'integrin en el conjunt de forma discreta i no dominant.

### **Art. 191 Ampliacions**

1. En general no s'admeten les ampliacions de l'edificació, ja que l'objectiu general de la inclusió en el Catàleg és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents de l'assentament.
2. Malgrat tot, segons la tipologia de la construcció, s'admeten petites ampliacions, per fer possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereix d'alguna ampliació localitzada i, simultàniament, d'enderrocs de volums no reutilitzables. En aquests casos, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant el màxim de noves implantacions.
3. Quan la masia es destina a habitatge permanent, excepcionalment, s'admet l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
4. Per qualsevol tipus d'ampliació s'hauran de seguir els següents criteris:
  - a) L'ampliació ha de ser mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.
  - b) Només s'admeten les ampliacions una sola vegada.
  - c) Cal que les ampliacions siguin en sòls amb pendent inferior al 20%.
  - d) No es poden malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.
5. S'estableix per a cada construcció, en la corresponent fitxa del Catàleg, la classificació segons el seu sostre construït de cos principal, als efectes de determinar-ne la superfície màxima de la possible ampliació:

- a) Grans masies (tipus A): correspon a masies de més de 750 metres quadrats de sostre construïts de cos principal: no s'admeten les ampliacions.
  - b) Masies (tipus B): correspon a masies d'entre 750 i 500 metres quadrats construïts de cos principal: s'admet l'ampliació amb cossos annexes en una superfície construïda màxima corresponent al 20% de la del cos principal.
  - c) Petites masies (tipus C): correspon a masies de menys de 500 metres quadrats construïts de cos principal: s'admet l'ampliació amb cossos annexes en una superfície construïda màxima corresponent al 30% de la del cos principal.
6. L'aplicació del percentatge d'ampliació es computarà únicament sobre el cos principal de la construcció, i no sobre els cossos annexes. Les ampliacions no podran alterar substancialment la configuració del conjunt preexistent.
  7. Les ampliacions se situaran a una distància de 5 metres de l'eix de qualsevol camí públic.
  8. Les ampliacions de nova construcció podran optar per seguir models tipològics similars a les construccions de la zona, o bé poden ser edificacions de llenguatge contemporani, que tinguin formes i volums simples, que s'integrin adequadament en el context de les edificacions tradicionals existents i amb el paisatge on s'insereixen.

#### **Art. 192 Reconstrucció de ruïnes**

1. No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica, ni aquelles situades en espais de risc reconegut.
2. Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc d'aquest Catàleg només per raons socials i quan reuneixin tots els requisits següents:
  - a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 metres, i/o indicis de la coberta.
  - b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 metres quadrats.
  - c) Implantació topogràfica adequada.
  - d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
3. En la reconstrucció s'haurà de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, i les característiques estètiques fixades en les presents normes.
4. S'haurà d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge mitjançant documents escrits, gràfics, etc.

#### **Art. 193 Divisió horitzontal i segregacions**

1. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que s'estableixen i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
2. La divisió horitzontal ha d'estar degudament justificada, i és incompatible amb l'ampliació, amb un nombre màxim d'habitacles en funció del sostre disponible, a raó de 350 m<sup>2</sup> pel primer i 150 m<sup>2</sup> per a la resta. Així mateix, es prohibeixen les tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari de l'espai exterior.

3. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys, llevat de les que s'especifiquen al punt següent d'aquest article, quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu (Decret 169/83 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu) o a la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals) o en la legislació que supleixi aquesta.
4. Es podrà segregar una superfície de sòl vinculada a la masia inferior a la unitat mínima de conreu o forestal sempre que es compleixin les condicions següents:
  - a) Que la resta de la finca matriu no sigui inferior a la unitat mínima corresponent.
  - b) Que la segregació no obligui a crear nous camins per a l'accés a cap de les parts creades.
  - c) La superfície mínima de sòl assignada a la masia serà de 2 ha.
5. Es podran fer divisions o segregacions si aquestes tenen la finalitat d'agrupar-se a finques veïnes i de la modificació no en resulta cap de superfície inferior a les esmentades al punt anterior.
6. És competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, d'acord amb el que s'estipula al Decret 169/1983, de 12 d'abril i al Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol (BOE 159, de 05/07/1995).

#### **Art. 194 Regulació dels usos**

1. Els usos admesos en les construccions del Catàleg resten definits per l'article 47.3 de la Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i són:
  - a) Habitatge familiar, amb la condició que la seva admissió en volums annexos amb caràcter complementari no podrà configurar en cap cas un habitatge independent.
  - b) Establiment hotel, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. L'ús hoteler només serà admissible en aquelles edificacions amb un sostre aproximat de 1.000 m<sup>2</sup>, sempre que es tracti d'un ús expressament admès a la fitxa reguladora corresponent.
  - c) Establiment de turisme rural, de conformitat amb les estipulacions previstes als articles 51.1 i 51.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol "Establiments de turisme rural i de càmping", o normativa que la substitueixi.
  - d) Activitats d'educació en el lleure, admetent-se els usos lúdicoformentius.
  - e) Artesanals: vinculats a l'habitatge familiar. Són els usos d'elaboració i transformació artesana dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial.
  - f) Artístiques: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats als oficis artístics i a les professions liberals.
  - g) Restauració i aquells usos derivats de les empreses turístiques de restauració (restaurant, bar, restaurant-bar) de conformitat amb les estipulacions previstes als articles 51 i 52 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.
  - h) Equipaments.
  - i) Serveis comunitaris.
2. Els usos es concreten per a cadascuna de les construccions incloses en el Catàleg en la fitxa corresponent.
3. La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.
4. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest article han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn respectiu.

**Art. 195 Procediment**

1. El procediment d'atorgament de llicència urbanística municipal per a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions incloses en el Catàleg, es regula d'acord amb l'art. 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i amb l'art. 50 del TRLU.
2. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, resten lligades a les determinacions de la Disposició Transitòria Quinzena del TRLUC.
3. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable i no autoritzades, se'ls aplicarà el règim de fora d'ordenació.

**SECCIÓ 5 - PAISATGE****Art. 196 Condicions generals per a les transformacions del sòl**

1. Sense perjudici de les condicions específiques de les operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural han de complir les condicions següents:
  - a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
  - b) Cal mantenir, sempre que sigui raonable, les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
  - c) Per tal de mantenir la biodiversitat i els components paisatgístics en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc, la vegetació dels marges i afavorir la diversitat de conreus.
  - d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.
  - e) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.
  - f) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.
2. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgística i l'emissió del corresponent informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

### **Art. 197 Estratègies d'integració en el paisatge per a les edificacions aïllades**

1. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, siguin de nova planta, o d'ampliació, rehabilitació o reconstrucció de les ja existents.
2. Les edificacions aïllades poden, segons els casos, seguir les estratègies següents: d'integració en el paisatge: d'harmonització – mimesi, d'ocultació i de monumentalització.
  - a) L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.
  - b) L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
  - c) Excepcionalment es pot optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.
3. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, han d'utilitzar els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

### **Art. 198 Determinacions específiques sobre edificacions aïllades en el medi rural.**

1. En absència de directrius de paisatge, les edificacions aïllades han de complir les condicions que s'estableixen en aquesta disposició, les quals són d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius no estableixin una regulació alternativa:
  - a) Implantació. Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i s'ha de seleccionar la més adient amb relació al paisatge.
  - b) Perfil territorial. S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'ha d'evitar la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
  - c) Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
  - d) Pendent. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o descompondre en diversos elements simples articulats evitant la creació de

grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

- e) Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
- f) Façanes i cobertes. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastes estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant.
- g) Vegetació. Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

### **Art. 199 Les edificacions agràries en el paisatge rural**

1. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions establertes en aquest capítol per a totes les edificacions aïllades, i requereixen per a ésser autoritzades la incorporació al projecte d'una descripció de l'impacte i d'una justificació de l'integració paisatgística, les condicions del qual s'estableix l'article anterior i llur contingut es precisen en aquest article.
2. El contingut de la descripció de l'impacte i de la justificació de l'integració paisatgística de les edificacions agràries s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i ha de comprendre, com a mínim:
  - a) Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seus emplaçament i volumetria, en el paisatge.
  - b) Propostes de tractament de façanes i cobertes.
  - c) Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat,...
  - d) Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.
3. Les edificacions agràries, en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans queden regulades en la corresponent fitxa del Catàleg.
4. Les edificacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, granges,...) que s'hagin d'ubicar en sòl de protecció especial de boscos i boscos protectors han d'incorporar, a la justificació de l'integració paisatgística, les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial i demostrin la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial, l'abast de les quals s'ha d'adequar a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar.

### **Art. 200 Estudis d'impacte i integració paisatgística**

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, en els supòsits de l'apartat següent, s'han d'incorporar al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud



- d'autorització els estudis d'impacte i integració paisatgística per a mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes.
2. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja ha d'incloure un estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.
  3. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:
    - a) En aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (actuacions específiques d'interès públic).
    - b) En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.
    - c) En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.
  4. Els estudis d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.
  5. L'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:
    - a) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
    - b) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
    - c) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
    - d) L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.
  6. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
  7. L'Informe d'impacte i integració paisatgística, té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística, per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.
  8. Quan a criteri de l'administració que ha d'emetre l'informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

## CAPÍTOL VI - REGULACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR

### Art. 201 Catàleg de béns a protegir

1. El Catàleg de béns a protegir està format pels béns tant del patrimoni cultural com del patrimoni natural o paisatgístic del municipi, i són els que figuren en el llistat del Catàleg de béns a protegir.
2. La funció principal del Catàleg de béns protegits és la preservació dels valors existents en l'àmbit del pla urbanístic per mitjà de l'establiment de mesures urbanístiques de protecció jurídica.
3. Les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació i en els documents urbanístics que el desenvolupin, en ordre a la protecció dels béns naturals i culturals, estan fixats en funció de l'interès públic urbanístic.
4. Independentment, hauran de respectar-se les prescripcions de la legislació específica derivada del particular interès dels diferents béns naturals i culturals, i en concret de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i del Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

### Art. 202 Categories de catalogació

1. El Catàleg de béns a protegir contempla quatre categories de protecció: Els Béns culturals d'interès nacional (BCIN), Béns culturals d'interès local (BCIL), els Béns amb protecció urbanística (BPU), a més dels espais de protecció arqueològica i paleontològica.
  - a) Categoria 1: Béns culturals d'interès nacional (BCIN)
    - Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns culturals d'interès nacional (BCIN) del Departament de Cultura.
    - Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni cultural català i que correspon amb la dels béns d'interès cultural definida a la Llei del patrimoni històric espanyol.
  - b) Categoria 2: Béns culturals d'interès local (BCIL)
    - Són els béns immobles integrants del patrimoni cultural que, tot i la seva significació i importància, no compleixin les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com a identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura.
    - Tots els edificis i elements inclosos en aquest apartat tenen, d'acord amb la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93, la consideració de Béns culturals d'interès local (BCIL).
  - b) Categoria 3: Béns amb protecció urbanística (BPU)
    - Són aquells béns immobles (elements, conjunts, indrets, etc.), no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que el pla vol protegir pels seus valors d'interès cultural.
  - c) Categoria 4: Espais de protecció arqueològica (EPA)
    - Es consideren Espais de protecció arqueològica, i són objecte de catalogació, els jaciments que no han estat declarats BCIN, on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques. N'hi ha de dos tipus:
      - Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni

Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

- Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

### **Art. 203 Autorització d'obres**

1. La inclusió d'un edifici en el Catàleg de béns a protegir implica la prohibició d'enderrocar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn de protecció, que com a mínim comprendrà la parcel·la registral. Només es poden realitzar obres de consolidació, de conservació, de restauració i de rehabilitació, fins que no es determini en el Pla especial, mitjançant l'estudi detallat, en quin règim de protecció han de quedar cadascun dels seus elements.
2. Qualsevol intervenció que es pretengui realitzar en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional (BCIN) ha d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, en el termini que sigui establert per reglament, prèviament a la concessió de la llicència municipal.
3. En el cas de les intervencions en béns culturals d'interès nacional altres que els esmentats en l'apartat anterior i en tots els entorns de protecció, l'autorització del Departament de Cultura només és preceptiva mentre no hagi estat aprovat el Pla especial de béns a protegir.
4. Qualsevol projecte d'intervenció en un bé immoble d'interès nacional (BCIN) ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també d'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa.

### **Art. 204 Intervenció en l'edificació**

1. La sol·licitud de llicència per realitzar obres de qualsevol índole en edificis o en construccions incloses en el Catàleg haurà de contenir, a més de les condicions que estableix la legislació específica, les previsions següents:
  - a) Expressió de si l'edifici o la construcció és objecte de protecció per part d'aquest Pla d'ordenació o si resulta afectat pels instruments jurídics de desenvolupament de la legislació sobre protecció de béns naturals o culturals.
  - b) Memòria especial, en la qual es justifiqui l'obra i s'assenyali el destí o la finalitat a què va adscrita.
  - c) Plànols il·lustratius de l'estat actual de l'edificació, amb expressió, a més, de les variacions que produiran les obres. Tanmateix, hauran d'acompanyar-se de fotografies que reflecteixin aquests elements.
  - d) Croquis de l'entorn de l'edifici o construcció i, en el supòsit d'edificacions entre mitgeres, dissenys de les façanes veïnes i d'un acord i relació de materials amb què estan construïdes. A més, hauran d'acompanyar-se de fotografies que reflecteixin els elements.
  - e) Autorització d'altres administracions públiques que poguessin resultar competents.
  - f) Justificació expressa que les obres compleixen les disposicions de Pla especial o, subsidiàriament, les determinacions d'aquest Pla.

2. Prèviament a la concessió de cap llicència urbanística que pugui afectar els jaciments arqueològics que figuren en el Catàleg d'aquest Pla d'ordenació urbanística, serà necessari que es consideri allò que determinen les disposicions de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
3. La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

#### **Art. 205 Pla Especial de béns a protegir**

1. L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció (PEP) del patrimoni cultural i natural que inclourà el Catàleg de construccions d'interès. L'Ajuntament desenvoluparà i completarà les previsions d'aquest Pla sobre protecció dels edificis, jardins, paisatges i dels béns culturals, a través d'un Pla especial urbanístic.
2. Aquest Pla especial de béns a protegir haurà de considerar, almenys, el Llistat d'elements a protegir que figura en el Catàleg de béns a protegir d'aquest Pla general d'ordenació urbanística. Aquest Catàleg contempla els conjunts, les cases, les esglésies, l'obra civil i els elements arquitectònics del Patrimoni arquitectònic, i els béns del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic. El Pla especial també podrà contemplar altres béns que figuren en el llistat de l'Inventari del Patrimoni Local, elaborat per la Diputació de Barcelona.
3. En el període comprès entre l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal i l'aprovació del Pla especial, les llicències d'obres es regularan específicament pel que disposa el present Pla d'ordenació i la legislació sectorial. La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

#### **Art. 206 Determinacions transitòries**

1. Els preceptes d'aquest capítol han de servir d'orientació per a la formulació dels documents urbanístics a què fan referència els articles anteriors, sens perjudici d'una immediata efectivitat.
2. En el període comprès entre l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal i l'aprovació del Pla especial de protecció del patrimoni històric, artístic i béns naturals i culturals, les llicències d'obres es regularan específicament pel que disposa el present Pla d'ordenació.

## TÍTOL TERCER - PARÀMETRES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I - DISPOSICIONS COMUNES

#### Art. 207 Definició

1. Conté la classificació, definició i regulació dels paràmetres d'ordenació de l'edificació i de l'ús, d'aplicació en la regulació de la qualificació urbanística del sòl del Pla d'ordenació urbanística municipal i en el planejament derivat que el desenvolupa.
2. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació s'estructuren segons sistemes d'ordenació de l'edificació
3. Els usos es classifiquen i defineixen segons la seva adequació, la seva naturalesa i la seva funció.

#### Art. 208 Sistemes d'ordenació

1. L'ordenació física de les zones segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vital es regula pels sistemes següents:

Edificació segons alineació del vial: Correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i per l'alçada reguladora màxima.

Edificació aïllada: Correspon a l'edificació que manté generalment unes distàncies al vial i a les propietats veïnes. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per una alçada màxima, per un percentatge d'ocupació màxima de parcel·la i per unes distàncies mínimes als límits de la parcel·la. Aquest sistema d'ordenació correspon també a les edificacions d'origen rural, formades a partir d'un cos principal i de les seves successives ampliacions, generalment amb espais lliures a l'entorn de les construccions que complementen l'activitat agrícola.

#### Art. 209 Paràmetres d'ordenació

1. Els diferents sistemes d'ordenació es regulen segons els corresponents paràmetres, uns de principals, i altres de complementaris
2. A més dels paràmetres reguladors de l'edificació segons els sistemes d'ordenació, es defineixen també els corresponents paràmetres reguladors de les edificacions.
3. S'estableixen els següents definicions, en relació a l'edificabilitat:

Superfície del sostre edificable: És la màxima superfície coberta edificable, suma de totes les superfícies de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa i planta pis. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les dels celoberts i patis de ventilació, les de les construccions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics ni les dels cossos sortints oberts. Inclourà també la superfície construïda habitable del sotacobert.

Índex d'edificabilitat brut: És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat del sòl), per a tota la superfície de cada unitat de zona.

Intensitat d'edificació o edificabilitat neta: És la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la expressada en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl de parcel·la).

## CAPÍTOL II - PARÀMETRES REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ

### Art. 210 Definició dels conceptes

1. Es defineixen els següents paràmetres reguladors de l'edificació:

- d) Parcel·la: S'entén per parcel·la una porció de sòl susceptible de ser edificat.
- e) Solar: Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes i es considera apta per ser edificada immediatament.
- f) Planta baixa: Planta de l'edifici al nivell de la rasant del vial, en el sistema d'ordenació per alineació de vial i al nivell del terreny en el sistema d'ordenació per edificació aïllada, amb les toleràncies i límits que assenyalen les normes.
- g) Planta soterrani: La situació a nivell inferior a la planta baixa.
- h) Planta pis: Total planta de l'edificació que estigui a un nivell superior a la planta baixa.
- i) Sotacobert: Espai situat sota la coberta d'una edificació.
- j) Construccions auxiliars: Són les construccions complementàries al servei de l'edifici principal, tals com magatzems, garatges, corrals, etc., que poden formar part del cos principal o anar com edificacions independents.
- k) Edificacions amb manteniment de forma: S'entén per manteniment de forma la no alteració de l'aparença externa de l'edificació, concretada en el manteniment del perímetre, del volum, dels espais buits i plens i de l'ordre compositiu i tipològic.
- l) Elements tècnics de les instal·lacions: Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú que tinguin la condició d'elements tècnics i no suposin possibilitat d'aprofitament per a altres usos.
- m) Cossos sortints: Són els cossos ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- n) Celobert: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar les dependències de l'edifici.
- o) Patis de ventilació: És l'espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i ventilar escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances on s'habita normalment.
- p) Pous de ventilació: És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos.
- q) Xemeneies de ventilació: Són conductes de ventilació per a ús exclusiu de banys i lavabos.

### Art. 211 Planta baixa

1. En el sistema d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0'60 metres per sobre i 0'60 metres per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, del solar.
- a) Si per efecte del pendent se superessin els límits anteriors, es dividirà l'edificació en els trams necessaris, definint per a cada un el nivell corresponent de planta baixa.
  - b) En els casos de parcel·les que tinguin façana a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front de façana amb la fondària edificable definida a cada cas.

2. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada s'entén per planta baixa la que tingui el paviment situat a més/menys 1 metre de la cota del terreny natural mesurat en el centre de gravetat de l'edificació, d'acord amb el projecte corresponent.
3. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3'00 metres. En les plantes baixes que es destinin a habitatge en edificacions unifamiliars o plurifamiliars, l'alçada lliure mínima de la planta baixa podrà ser de 2,50 metres.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en 2 plantes, segons modalitat de semisoterrani i entresòl.

#### **Art. 212 Planta soterrani**

1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons el vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrades, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre es trobi a menys de 1 metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1 metre per sobre d'aquest nivell, té, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. Les plantes soterranis no computen en els índexs d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.
4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'un ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només poden ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
5. Tanmateix, poden autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
6. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 metres.
7. En el sistema d'ordenació aïllada la planta soterrani s'haurà de situar dins del perímetre regulador i hauran de ser coincidents amb la planta baixa o en tot cas no podrà superar l'ocupació màxima permesa de la planta baixa.
8. No es permet la construcció de soterranis sense una planta baixa vinculada i amb una superfície mínima per aquesta del 50% de la planta soterrada.

#### **Art. 213 Plantes pis**

1. Les plantes pis són tota planta situada entre la planta baixa i la coberta o espais situats en la sotacoberta. El nombre màxim de plantes pis està definit per a cada zona.
2. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres.

#### **Art. 214 Sotacobert**

1. El sotacobert és l'espai situat entre l'última planta pis de l'edificació i la coberta del mateix.

2. Els espais sotacobert són habitables sempre la que seva alçada lliure mínima sigui de 1,50 metres.
3. La superfície habitable dels sotacoberts computarà a tots els efectes en la superfície construïda de l'edifici.
4. Els espais situats en el sotacobert no poden ser independents de l'habitatge de la planta inferior, i aquest haurà de tenir el programa principal de l'habitatge en aquesta planta inferior, que haurà de contenir com a mínim el dormitori principal.

#### **Art. 215 Elements tècnics de les instal·lacions**

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'han de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. No poden superar en cap cas l'envoltant màxima establerta per a l'edificació.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements es determinen en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
3. Els aparells individuals d'aire condicionat s'entenen inclosos en l'envoltant màxima d'edificació, delimitada pels plans d'alineació de façanes i de coberta. La instal·lació d'aparells d'aire condicionat se subjectarà a allò previst en les ordenances municipals específiques.
4. Els safareigs s'han d'integrar a l'interior de l'habitatge. En els casos en els quals calgui situar-los en façana, no poden ser oberts i ha d'adoptar-se una solució adient per al correcte acabat de la façana.

#### **Art. 216 Cossos sortints**

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici han de complir, en tot cas, el que es disposa en aquest article.
2. Són cossos sortints tancats, els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volants oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.
3. Les superfícies dels cossos sortints computen, als efectes de l'edificabilitat, segons els següents criteris:
  - a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computa a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
  - b) Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computa en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.
  - c) Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixa de computar-se la part que sigui oberta per tots els costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana
  - d) Els cossos sortints oberts no es computen a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computen a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa, i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.
4. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta.



5. S'entén per pla límit lateral de vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis el pla perpendicular a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.
6. Els cossos sortints no poden estar a una alçada inferior a 3,50 metres del nivell de la voravia o vorera, llevat en les zones on les tipologies o la regulació de la zona admetin l'existència del balcó.
7. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 metres

#### **Art. 217 Vol màxim dels cossos sortints**

1. El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació:
2. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial:
  - a) A totes les zones o sectors a les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa diferent per consideracions especials, regiran les prescripcions següents:
    - El vol màxim amidat normalment al pla de façana, en qualsevol punt, no pot excedir de la desena part de l'amplada de via, amb un vol màxim de 1'20 metres per als cossos oberts i de 0,90 metres per als cossos tancats i semitancats.
    - Si l'edificació dona front a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplica la regla d'amplada física menor existent, corresponent al tram de via entre els dos carrers contigus, amb els mateixos límits anteriors.
  - b) Els cossos sortints no poden sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta, un angle de 45%.
  - c) El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no pot excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència que es pugui inscriure a l'espai lliure interior de l'illa, amb un vol màxim de 1,20 metres per als cossos oberts i de 1,00 metre per als cossos tancats. A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la fondària edificable.
  - d) La totalitat dels cossos sortints pot ocupar les dues tercers parts de la longitud de la façana; els tancats i els semitancats no poden ocupar més d'un terç de la longitud total de la façana. En tots dos casos, els cossos són limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a un metre de la longitud total de la façana.
  - e) Per determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computa la part edificada en cos sortint.
3. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada
  - a) En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, és limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

#### **Art. 218 Elements sortints**

1. Els elements sortints, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els parasols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.
  - a) S'admeten elements sortints en planta baixa, sempre que no excedeixin en més de 0,10 metres del pla de façana.

- b) S'admeten elements sortints per sobre de la planta baixa sempre que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 metres, amb una volada màxima no superior a la dels cossos sortints.
  - c) Els ràfecs i les cornises podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,30 metres en carrers de menys de 10 metres i fins a 0,90 metres per a carrers de 10 metres.
2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes. Es podrà redactar una ordenança municipal que reguli els aspectes no contemplats en aquestes normes.
  3. Els elements sortints no poden estar a una alçada inferior a 3,50 metres del nivell de la voravia o vorera, llevat en les zones on les tipologies o la regulació de la zona admetin l'existència del balcó.

### **Art. 219 Ventilació i il·luminació**

1. La ventilació i il·luminació de les diverses estances o dependències complirà el següent:
  - a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i les estances hauran de rebre ventilació i il·luminació, almenys per celoberts. Les altres dependències complementàries i les escales podran fer-ho mitjançant patis de ventilació. Es permet també que les escales puguin tenir il·luminació i ventilació zenital.
  - b) La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celobert o de pati de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i estances quan s'assegurin les condicions higièniques i sigui un sistema autoritzat que compleixi els requisits de les normes tecnològiques de l'edificació.
  - c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança, destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se per celoberts.
  - d) Es permetrà la ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
  - e) Per a la ventilació exclusiva de banys i de lavabos es podran utilitzar pous de ventilació i xemeneies de ventilació.
2. En les obres d'addició de noves plantes sobre edificis ja construïts seran també d'aplicació les normes sobre ventilació i il·luminació en les parts noves.
3. En tot cas, serà d'acompliment el que disposa el Decret 34671983 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

### **Art. 220 Celoberts**

1. Les dimensions del celobert hauran de donar compliment al que disposa el decret 259/2003 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.
2. Als efectes de determinar l'alçada del celobert, es computarà l'alçada corresponent al sotacobert, si aquest existeix.
3. Per a aquells habitatges amb amplada de façana inferior a 5 metres s'admetrà que les dimensions mínimes del celobert siguin assimilables a les dels patis de ventilació, sempre que no serveixin per a la ventilació i la il·luminació de l'estança principal, i com a mínim siguin les que estableix el Decret d'habitabilitat.
4. El celobert podrà ser mancomunat. Als efectes d'aquestes normes, serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

5. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.

#### **Art. 221 Patis de ventilació**

1. Les dimensions dels patis de ventilació hauran de donar compliment al que disposa el decret 259/2003 de 8 de juliol de la Generalitat de Catalunya, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.
2. Als efectes de determinar l'alçada dels patis de ventilació, es computarà l'alçada corresponent al sotacobert, si aquest existeix.
3. Els patis de ventilació podran ser mancomunats amb les mateixes condicions que es fixen per als celoberts.
4. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del pati.

#### **Art. 222 Pous i xemeneies de ventilació**

1. Les dimensions dels pous hauran de permetre inscriure al seu interior un cercle d'un metre de diàmetre mínim.
2. Els pous de ventilació hauran de ser registrables.
3. L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que es reuneixin els requisits mínims de les normes tecnològiques de l'edificació.

#### **Art. 223 Condicionants estètics**

1. Les edificacions hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient estètic corresponent a la zona on es trobin, i a tal efecte, s'ajustaran al que està previst en aquest article,
  - a) En relació a les façanes:
    - A tots els efectes del que està disposat en aquest article, es conceptuaran com a façanes tots els paraments de l'edificació que siguin visibles des de la via pública.
    - La composició de les façanes dels edificis serà lliure, excepte per als casos que siguin d'aplicació les determinacions concretes de la zona on es trobin. No obstant això, s'evitaran sempre els efectes discordants entre les façanes dels edificis contigus o pròxims, amb l'objecte d'obtenir un bon efecte estètic en relació al conjunt urbanístic.
    - Si com a conseqüència de les diferents alçades o reculades de l'edificació, puguin sorgir parets mitgeres al descobert, aquestes hauran de ser considerades, a efectes de composició i tractament, com a façana.
    - Totes les façanes hauran de ser construïdes amb materials nobles, entenent com a tals l'obra deixada per tal d'ésser vista, els arrebossats monocapa o per pintar posteriorment, els aplacats excepte de plaques de fibrociment, etc.
    - Podrà a més, denegar-se la llicència d'edificació als projectes que constitueixin un atac al bon gust o resultin extravagants, ridículs o impropis del seu emplaçament.
  - b) Rètols publicitaris:
    - Els rètols identificadors d'una activitat o publicitaris s'integraran, com a norma general en els forats de les façanes dels edificis i formaran part de la composició general de l'edifici.

- Es poden autoritzar rètols en elements sortints no permanents sempre que les volades segueixin les següents indicacions:

- Els rètols de la planta baixa hauran de situar-se de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 metres per sobre la rasant de la voravia, amb un vol màxim de 0,25 metres.
- Els rètols bandera podran volar un màxim de 0,50 metres sempre que no superin l'amplada de la voravia menys 0,60 metres.
- Per a la col·locació de rètols a l'Avinguda de Vilafranca caldrà demanar les autoritzacions necessàries als organismes competents en matèria de carreteres que correspongui.

#### **Art. 224 Condicionants per instal·lacions**

1. Les instal·lacions dels edificis de nova planta o resultants d'obres de reforma que siguin visibles des dels espais públics, com plaques de captació d'energia solar o aparells d'aire condicionat, s'hauran d'integrar en el disseny general de l'edificació.
2. Les instal·lacions afegides en els edificis existents caldrà que adoptin mesures d'integració en l'entorn i en l'edificació existent.
3. No són permeses les instal·lacions de plaques de captació d'energia solar en solars sense edificació.
4. Les instal·lacions en edificacions situades en el barri del Castell hauran de justificar que l'impacte d'aquests elements sobre les visuals des de el castell no malmetin l'harmonia del conjunt monumental.

### **CAPÍTOL III - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DEL VIAL**

#### **Art. 225 Conceptes**

1. Els paràmetres principals del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:
  - a) Alineació del vial:
  - b) Nombre màxim de plantes
  - c) Alçada reguladora màxima:
  - d) Profunditat edificable
2. Altres paràmetres de l'edificació aïllada són:
  - a) Forma i mida de la parcel·la
  - b) Perímetre màxim de l'edificació
  - c) Mitgeres
  - d) Forma i mida de la parcel·la
  - e) Illa
  - f) Espai lliure interior d'illa
  - g) Línia de canvi de referència d'alçades
  - h) Línia de canvi d'alçada:

#### **Art. 226 Alineació del vial**

1. És la línia que estableix la referència de l'alineació de l'edificació seguint el recorregut del vial. L'alineació de l'edificació pot estar seguit el vial o reculada.

#### **Art. 227 Nombre màxim de plantes**

1. El nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 o en la normativa de la zona corresponent.
2. Aquest criteri no afecta al nombre de plantes dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi els criteris propis de la zona.
3. Això no obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar el nombre màxim de plantes establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent.
4. Tanmateix, aquest respecte al nombre màxim de plantes establert es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.

#### **Art. 228 Alçada reguladora màxima**

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es fixen en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000 o en la normativa de zona corresponent. Aquest criteri no afecta l'alçada edificada dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi els criteris propis de la zona. Això no obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar l'alçada màxima establerta pels plànols d'ordenació o per la normativa de la zona corresponent. Tanmateix, aquest respecte a l'alçada màxima establerta es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins a la intersecció amb el pla horitzontal o inclinat que conté la línia d'arrencada de la part inferior de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
3. El punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora es determinarà segons les condicions següents:
  - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
  - b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 metres, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
  - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per que això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.
  - d) Si l'edifici forma cantonada amb façana a dos o més vials, s'operarà amb el conjunt de les façanes seguint les regles anteriors. Es respectaran sempre les alçades definides en els plànols d'ordenació, en els punts de canvi de nivell.
4. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En cap cas, el coronament de la coberta de l'edifici, no podrà superar la mida de 3,5 metres sobre l'alçada reguladora.
  - b) Les cambres d'aire i els elements de cobertura en el cas del terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60metres
  - c) Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors i de separació entre terrats. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir de 1,20 metres, amidats respecte a la cota del paviment del terrat.
  - d) Els elements tècnics de les instal·lacions
  - e) Les torratxes i les caixes d'escala, sempre reculades almenys 3 metres de les façanes, tant del carrer com del pati.
5. L'alçada mínima de les edificacions es defineix per l'alçada màxima, menys una planta.
  6. L'alçada reguladora anirà vinculada al nombre de plantes autoritzades i d'acord amb el següent quadre:

PB + 1 PP.....7,00 metres.

PB + 2 PP.....9,80 metres.

#### **Art. 229 Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i per la línia posterior d'edificació, grafiades en els plànols a escala 1:2.000.
2. En el cas de zones de nova construcció en les quals la línia de profunditat edificable resulta paral·lela a la línia de façana, la profunditat indicada es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
3. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
4. En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquesta línia no afecta la profunditat dels edificis preexistents, que es respecta encara que superi la grafiada en els plànols d'ordenació. Això no obstant, en l'ampliació de volum o de sostre d'edificis preexistents s'haurà de respectar la profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. Tanmateix, aquest respecte a la profunditat edificable fixada es farà efectiu en les noves construccions que es realitzin com a conseqüència de l'enderrocament i la substitució total o parcial de les existents.
5. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 1 metre des de la cota del terreny natural. La resta, fins a 2 metres, és a dir 1,00 metres més com a màxim, hauran de ser calades o vegetals.
6. Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació i la rasant del vial.

#### **Art. 230 Altres paràmetres**

1. Forma i mida de la parcel·la: Es defineix per l'amplada mínima de la façana de la parcel·la al vial al que dona front

2. Perímetre màxim de l'edificació: És l'envoltant màxima en planta a què pot arribar l'edificació en funció de l'aplicació dels paràmetres de cada sistema d'ordenació.
3. Mitgera: És la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les. També pot ser una paret comuna a dues finques. En aquest cas, el seu eix constitueix el límit entre les dues parcel·les.
  - a) Quan, a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici, anant, com a mínim, arrebossades i pintades, o amb superposició d'un tractament d'aplatat tipus microona.
  - b) Només podran edificar-se els solars que tinguin la mitgera formant un angle amb la perpendicular a la façana en el punt d'intersecció inferior a 30°. En els altres casos s'haurà de procedir a una regularització dels solars perquè compleixin la condició indicada. S'exceptuen d'aquesta norma els solars que tinguin una banda de la mitgera ocupada per edificacions que impossibilitin la regularització, així com aquells solars que es trobin registrats com a finques independents abans del 17 de desembre de 2013.
  - c) Illa: Superfície de sòl formant un polígon tancat, delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
4. Espai lliure interior d'illa: És l'espai interior d'illa resultant d'aplicar les profunditats edificables, que serà lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterranis, quan sigui el cas.
5. Línia de canvi de referència d'alçades: És la línia que indica un canvi de referència a l'hora de fixar el nombre de plantes màximes que poden assolir les edificacions que es troben entre dos vials de diferents rasants; en cap cas indica profunditat d'edificació.
6. Línia de canvi d'alçada: És la línia que indica una variació del nombre màxim de plantes permeses entre els cossos principals dels edificis.

## CAPÍTOL IV - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### Art. 231 Conceptes

1. Els paràmetres principals del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:
  - a) Forma i mida de la parcel·la
  - b) Ocupació màxima de parcel·la
  - c) Alçada reguladora màxima
  - d) Nombre màxim de plantes
  - e) Separacions mínimes
  - f) Construccions auxiliars

### Art. 232 Mida i forma de la parcel·la.

1. La mida de la parcel·la la defineix la seva superfície en m<sup>2</sup> i considerada com a projecció octogonal sobre un pla horitzontal. El planejament determina la mida mínima de la parcel·la per a cada una de les zones o subzones considerades.
2. La forma de la parcel·la es regula mitjançant la fixació de la seva longitud mínima en metres de façana en relació d'un de qualsevol dels carrers confrontats.

3. Per a les parcel·les amb alineacions corbes o aixamfranades, així com les que disposin de límits amb finques veïnes de formes irregulars o que no formin angles rectes amb les alineacions del carrer, s'aplicaran sempre els criteris de forma de la parcel·la mitjançant la possibilitat d'inscripció d'un cercle de diàmetre no inferior al 80 % de la longitud mínima de façana definida per a la zona o subzona corresponent.

#### **Art. 233 Ocupació màxima de parcel·la.**

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció octogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

#### **Art. 234 Sol lliure d'edificació.**

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contingudes podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

#### **Art. 235 Alçada màxima i nombre de plantes.**

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. En aquells casos en que, per raons de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més o menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.
3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
  - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per volades. Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, que la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.
  - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
  - c) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,00 metres, si són opaques i de 1,80 metres si són transparents o de reixes.



- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps. En els elements que creen volum es retiraran 3 metres de l'alineació de la façana i no superaran l'espai previst en el punt a) per la determinació de les cobertes
  - e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu
4. Llevat dels supòsits en que s'estableixi de forma específica l'equivalència entre plantes i alçada màxima amidada en metres es regularà per la taula següent:

PB.....	4 metres.
PB + 1 .....	7 metres.
PB + 2 .....	10 metres.

#### **Art. 236 Planta soterrani.**

1. La planta soterrani és tota planta soterrada o mixt enterrada, sempre que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta mixt enterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari.

#### **Art. 237 Planta baixa.**

1. La planta baixa és tota planta situada immediatament per sobre de la planta soterrani real o possible

#### **Art. 238 Separacions mínimes.**

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes en les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrani 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 la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

#### **Art. 239 Construccions auxiliars.**

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificació o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

**Art. 240 Tanques.**

1. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrere o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del 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.
2. Les tanques de les parcel·les hauran de tenir com a màxim, una alçada de 1,00 metre de massís amb material opac i fins a 2,00 metres de filat o amb material translúcid.
3. La tanca vegetal no té limitada l'alçada màxima. Les tanques de separacions entre dues parcel·les podran ésser totalment translúcides fins 2,00 metres.

**Art. 241 Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Per sobre del mur que configura la plataforma es podrà col·locar una tanca de filat o de material translúcid fins a una alçada màxima de 2,00 metres.
1. Les plataformes d'anivellació en l'interior de parcel·les (menys subterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural de límit ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per part vista, una alçada de 3,70 metres.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible.

**Art. 242 Arbrat.**

1. El terreny de les parcel·les interiors de les urbanitzacions s'ha de mantenir lliure de vegetació seca i ha de ser objecte dels treballs d'aclarida que s'estableixen en l'annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
2. Amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la urbanització, els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les hauran de ser tallats. Les aclarides s'efectuaran de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus, d'acord amb els criteris de selecció que s'estableixen en el punt c) de l'annex 2 de l'esmentat decret.

**CAPÍTOL V - REGULACIÓ DELS USOS**

### **Art. 243 Objecte**

1. El Pla d'ordenació regula de forma detallada els usos que poden afectar els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable delimitat, el Pla d'ordenació assenyala usos principals i compatibles de cada sector. El Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
3. En el sòl no urbanitzable es regula per a cada qualificació l'ús principal i els usos secundaris.
4. Els Plans Especials per a la millora del medi rural i de protecció del patrimoni històric i cultural podran prohibir usos que resultin perjudicials.
5. En la regulació de les zones i subzones, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en els articles següents.

### **Art. 244 Regulació complementària**

1. Serà d'aplicació, a més, quan procedeixi per raó del tipus d'ús, allò que disposa:
  - La Llei 10/90, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments de pública concurrència.
  - El Decret 239/1999 del catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics.
  - La Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i activitats recreatives
  - El Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de Policia d'Espectacles i Activitats Recreatives
  - La Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, l'Ordre de 26/9/97 sobre tipologia dels establiments comercials, i el Decret 346/2001, de 24 de desembre, d'equipaments comercials, Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
  - Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
  - Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
2. Tanmateix seran d'aplicació les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
3. Es complirà el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

### **Art. 245 Desenvolupament**

1. L'Ajuntament podrà promulgar un Pla especial d'usos per desenvolupar les determinacions contingudes en les normatives sectorials o en Pla d'ordenació. L'aprovació d'aquest Pla especial delimitarà automàticament els usos previstos pel Pla d'ordenació, sense necessitat de tramitar-ne expressament cap modificació.
2. Els plans parcials o especials que desenvolupin el Pla d'ordenació detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector, i es podran fer més restrictives les previsions a complir per la seva localització, raonant els criteris en què es recolza la decisió.
3. En el sòl urbà, a través de la corresponent ordenança municipal, podran fer-se més restrictives o concretar-se en major grau les prescripcions d'aquest Pla d'ordenació, en ordre a la localització i característiques dels usos permesos.

4. També podran redactar-se un Pla especial o una ordenança municipal per regular les activitats extractives, atesa la seva repercussió sobre el territori i el paisatge.

#### **Art. 246 Classificació dels usos per la seva adequació**

1. En el sòl urbà, es classifiquen segons l'adequació a les zones definides al Pla d'ordenació:
  - a) Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i subzones.
  - b) Són usos prohibits aquells la implantació dels quals no és contemplada per aquest Pla.
2. En el sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà, en els àmbits subjectes a planejament derivat, es classifiquen segons:
  - a) Ús principal: És el que defineix l'especialització d'una zona o sector de planejament. Mitjançant la qualificació el planejament assigna a cada zona del territori un ús global. Determinats usos requereixen, per ser admesos, certes limitacions o regulacions especials.
  - b) Usos compatibles: Són aquells que poden portar-se a terme alhora amb l'ús dominant i/o pormenoritzat. La llicència podrà establir les restriccions necessàries a la coexistència d'usos el mateix sol, edifici o indret.
3. En el sòl no urbanitzable es determina l'ús o usos principals, els usos secundaris admesos i, si s'escau, els usos prohibits.

#### **Art. 247 Classificació dels usos segons la seva naturalesa**

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius.
  - a) Usos públics es refereixen als serveis prestats, sigui per l'Administració sigui per gestió dels particulars, sobre els béns públics o sobre béns particulars que l'Administració hagi arrendat, o altres tipus d'ocupació.
  - b) Usos privats són aquells que no estan compresos a l'apartat anterior i que es realitzen per particulars en béns de propietat privada.
  - c) Usos col·lectius són els privats destinats al públic i que hi accedeix a través d'associacions, agrupació, societat, club o organització.

#### **Art. 248 Classificació dels usos rurals per la seva funció**

1. Des del punt de vista de les activitats que concreten el seu exercici, els usos en el sòl no urbanitzable es classifiquen en
  - Usos agrícoles, forestals i ramaders
  - Usos de lleure
  - Usos turístics
  - Usos dotacionals
  - Usos ambientals
  - Usos extractius
  - Usos terciaris i comercials
  - Usos residencials

A partir d'aquesta classificació cada grup d'usos se subdivideix en categories més específiques o de segon grau en funció de diversos factors, com ara la magnitud de les transformacions que produeixi sobre el territori o la rellevància o singularitat de l'activitat o de les seves intervencions associades a nivell comarcal.

2. Usos agrícoles, forestals i ramaders

- a) Són usos agrícoles, forestals i ramaders aquells que suposen l'exercici d'activitats d'aprofitament dels recursos del territori, produint béns que no requereixen processos de transformació "in situ" llevat dels d'importància mínima per al seu consum, o bé per servir de matèries primeres per a diverses activitats industrials.

Aquests usos són propis del territori rústic i es classifiquen en les següents categories:

- Usos agrícoles
  - Usos forestals
  - Usos ramaders
  - Usos cinegètics i piscícoles
- b) Els usos agrícoles comprenen el conjunt de tasques destinades al conreu i explotació del sòl amb la finalitat de producció d'espècies vegetals. Es distingeixen les categories següents de l'ús agrícola segons les intervencions de transformació que suposen:
- Manteniment de cultius: correspon a l'exercici de l'activitat agrícola en terrenys ja preparats per al desenvolupament d'aquest ús i amb intensitat moderada, inclosa la transformació de terrenys recentment abandonats.
  - Ús tradicional: implica un exercici més intens de les activitats agrícoles, entenent-se intervencions pròpies d'aquest nivell, a més de les anteriors, les d'abancament, sempre que les obres s'adaptin a les característiques de l'entorn (materials, alçada de murs, superfície d'hores, etc), les de tanques (també amb la necessària adaptació a les característiques de l'entorn) i les d'ampliació de viaris, instal·lacions i edificacions existents fins als límits justificats per les necessitats agrícoles.
  - Agricultura intensiva: correspon a un exercici més intens de l'activitat agrícola en el qual, per potenciar la seva productivitat, s'admet en general una major intensitat en les obres i intervencions vinculades. En aquest nivell d'ús no es permet la utilització generalitzada, però sí amb limitacions, de sistemes de cobriment de cultius (hivernacles) per tal d'aconseguir el manteniment de la qualitat del paisatge agrícola. En tot cas la superfície coberta no pot superar el 30% del total de la superfície de la fina destinada a activitats agrícoles, ha de guardar una distància al menys de tres metres de les parcel·les veïnes, camins públics i cursos d'aigua, ha de justificar el seu caràcter desmuntable i el compromís temporal de retirada i d'eliminació dels materials un cop desmuntats o substituïda la cobertura
- c) Els usos forestals inclouen les activitats que es relacionen directament amb l'aprofitament dels recursos dels boscos, ja sigui per a l'obtenció de fustes per a ús industrial o bé aprofitaments de llenyes i recol·lecció de productes del bosc (bolets, pinyes, etc).
- d) Els usos ramaders comprenen el conjunt d'activitats destinades a la guarda, cura, alimentació, reproducció, cria, engreix i explotació d'animals domèstics, tant si es realitzen en corrals i instal·lacions especialitzades com en règim de pastura. Es distingeixen les categories següents:
- Ramaderia estabulada familiar: compatible amb caràcter general en les finques de cultiu i fins i tot amb els habitatges emplaçats en àmbits rústics.
  - Ramaderia estabulada de caràcter industrial: en aquest nivell d'ús l'exercici de la ramaderia té caràcter exclusiu o molt predominant en la instal·lació, que la fa incompatible amb àmbits urbans i habitatges en sòl rústic, la qual, per altra banda, ha d'estar sotmesa a unes exigències molt més grans de funcionament regulades per l'Administració sectorial.
  - Altres: com ara guarderies d'animals o de companyia, centres d'ensinistrament, hípiques, etc.
- e) Els usos cinegètics i piscícoles comprenen les activitats consistents en buscar, perseguir, matar i/o capturar animals silvestres, amb la qualificació cinegètica i/o piscícola fixada per l'Administració ambiental. La seva regulació vindrà donada per la normativa sectorial aplicable.

### 3. Usos de lleure

- a) Són usos de lleure aquells que es concreten en la realització d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

- b) Els usos de lleure es classifiquen en les següents categories, en funció del grau de transformació del territori necessari per al seu exercici:
- Els usos de lleure en espais no adaptats comprenen activitats que es desenvolupen de forma temporal sobre àmbits territorials el destí principal dels quals és un altre (normalment, un propi de sòl rústic), amb el qual són compatibles.
  - Els usos de lleure en espais adaptats comprenen activitats que es desenvolupen en àrees que, malgrat haver estat preparades per acollir permanentment o habitualment el seu exercici, es mantenen relativament poc transformades respecte de l'entorn natural. En aquesta categoria s'inclouen, entre d'altres, les hípiques, les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure –amb mínims requeriments urbanitzadors o edificats (petits camps de golf, tir al plat, tir amb arc)-, àrees d'acampada (no campaments de turisme), etc.
- c) Els espais de lleure poden ser adscrits a la categoria dotacional (siguin adaptats, edificats o complexos recreatius) quan compleixin les condicions que, per a aquesta categoria concreta, s'estableixen en els articles següents.

#### 4. Usos turístics

- a) Són usos turístics tots aquells que ofereixen les empreses turístiques, d'acord amb la legislació en matèria de turisme i que ofereixen serveis d'allotjament, restauració, mediació i serveis complementaris. Es defineix com a establiment turístic els locals i establiments que presten serveis turístics.
- b) Els establiments d'allotjament turístic es classifiquen en:
- Establiments hotelers
  - Apartaments turístics
  - Càmpings, aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda
  - Establiments de turisme rural
  - Qualsevol altre que s'estableixi en la legislació sectorial
  - Restaurant en les masies i cases rurals incloses al Catàleg, quan així ho determini la fitxa normativa.
- c) La regulació dels establiments turístics vindrà donada per la legislació sectorial corresponent.

#### 5. Usos dotacionals

- a) Són usos dotacionals els propis dels espais (generalment denominats activitats o equipaments d'interès públic) destinats a la prestació de serveis que han assolit un caràcter bàsic en la nostra societat, tals com l'educació, la formació cultural, física i esportiva, la seguretat, etc, que es desenvolupin a l'aire lliure principalment.
- b) Els usos dotacionals es classifiquen en categories segons la naturalesa de la prestació de serveis que comporten; Aquestes categories d'usos dotacionals són les següents: Educatius, culturals sanitaris i sòcio – sanitaris, assistencials, esportius, de lleure, de l'Administració Pública, de defensa, seguretat i manteniment i altres com gosseres, cementiris, etc.

#### 6. Usos ambientals

- a) Són usos ambientals aquells que suposen l'exercici sobre el territori d'activitats, la finalitat de les quals és la conservació, recerca, protecció i divulgació dels recursos naturals. Queden excloses, per tant, les activitats de lleure en el medi natural, les quals s'integren dins de la categoria d'usos recreatius.
- b) L'exercici d'activitats i intervencions adscrites a usos ambientals no poden suposar alteracions significatives de les condicions naturals del territori, exceptuant-ne les de millora i restauració ambiental i prevenció de riscos. L'admissibilitat d'aquests usos no implica l'execució d'obres de moviment de terres d'instal·lacions, de viari o d'edificació; com a criteri general, l'ús dels espais adaptats artificialment (especialment edificis) en l'interior dels quals es desenvolupin activitats mediambientals serà dotacional (en la categoria que correspongui).

## 7. Usos extractius

- a) Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. Comprès també els primers treballs d'acopi, tria i selecció de materials per a la seva posterior transformació..
- b) Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.
- c) No es pot autoritzar cap activitat extractiva, sigui a cel obert o subterrània, a menys de mil metres (1.000 m) de qualsevol sòl urbà o urbanitzable.

## 8. Usos residencials

- a) Són d'ús residencial els espais destinats a l'allotjament permanent de persones i els espais directament vinculats, tals com àrees lliures privades, garatges, etc, limitats a l'habitatge familiar o l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat agrícola o ramadera, o bé, l'habitatge familiar d'una masia o casa rural inclosa al Catàleg.

## Art. 249 Classificació dels usos urbans per la seva funció

Per la seva funció, els usos urbans es classifiquen en:

1. **Ús residencial:** És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges o en residències col·lectives. Es distingeix entre:
  - **Habitatge unifamiliar**  
Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
  - **Habitatge plurifamiliar**  
Es el situat en un edifici, agrupat amb uns altres habitatges, i amb accés compartit.
  - **Residència col·lectiva**  
Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament comunitari, com poden ser residències d'avis, de jovent, etc, sempre i quan no estiguin assistides.
2. **Ús terciari i serveis:** Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç i locals destinats a la prestació de serveis al públic, Queden compreses en aquest ús:
  - **Oficines i serveis en general**  
Comprèn les oficines on es desenvolupen activitats administratives de caràcter públic o privat, les institucions financeres o les bancàries, les companyies d'assegurances, les gestories administratives, oficines en general i totes aquelles vinculades al comerç i a la indústria  
  
També comprèn els locals destinats a la prestació de serveis personals al públic i a les empreses, com poden ser reparacions i manteniment en general, consultories, perruqueries i salons d'estètica, rentat i planxat, o similars.
  - **Comercial**  
Comprèn els establiments en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes es fan de manera continuada, periòdica o ocasional, i independentment que es

realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius. Son establiments comercials col·lectius els definits a l'article 5 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

Per raó de la seva superfície de venda aquest POUM considera només els petits establiments comercials (PEC), que són establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Per raó de la seva singularitat, aquest POUM considera els establiments comercials singulars (ECS), que son els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. Les estacions de serveis admetran 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).

- **Turístics**

Tenen la consideració d'establiment turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic, amb caràcter temporal o permanent, que de forma habitual i amb caràcter professional ofereixen als usuaris turístics allotjament, mediació o serveis complementaris, segons la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i Decret 159/2012.

Els allotjaments turístics es classifiquen en les següents modalitats:

- Establiments hotelers.
- Apartaments turístics.
- Altres contemplats per la legislació sectorial

- **Espectacles públics**

Es consideren espectacles públics les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o altres activitats similars orientades a l'entreteniment o al lleure, que es duen a terme davant de públic en establiments o espais oberts, no inclosos en usos dotacionals.

Aquests usos i activitats es regulen per la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i activitats recreatives, i pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

- **Activitats recreatives**

Es consideren activitats recreatives aquelles que ofereixen al públic la utilització de jocs, màquines o aparells o el consum de productes o de serveis d'oci, entreteniment o diversió, i també les activitats que congreguen persones amb l'objecte principal d'implicar-les a participar-hi o d'oferir-los serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió.

Aquests usos i activitats es regulen per la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i activitats recreatives, i pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

- **Restauració**

Es consideren activitats de restauració aquelles que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen.

Els establiments de restauració es classifiquen en els grups següents:



a) Restaurant: aquesta activitat disposa de servei de menjador per tal d'oferir àpats al públic consistents bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.

b) Bar: aquesta activitat disposa de barra i també pot disposar de servei de taula, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans freds o calents.

c) Restaurant bar: aquesta activitat té com a objecte oferir al públic, mitjançant preu, els serveis de restaurant i bar conjuntament.

d) Saló de banquets: aquella activitat realitzada en restaurants o establiments exclusivament especialitzats per a aquesta activitat, que disposen de sales habilitades amb aquesta finalitat, destinades a servir menjars i begudes per a tot tipus de realitzacions d'actes socials en data i hora predeterminats.

A més de la seva regulació específica, els hi és d'aplicació la normativa sobre espectacles públics i activitats recreatives si acullen activitats recreatives o musicals.

### 3. **Ús industrial i magatzem:** Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

- **Industrial:**

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Als efectes de la regulació de l'ús i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent, en primer lloc, a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

- **Categoria 1ª:** Activitats artesanals o indústries familiars que no siguin susceptibles de produir molèsties o sorolls sobre l'entorn superiors als propis d'un habitatge, que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potència, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.
- **Categoria 2ª:** Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn. Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 Kw. Contempla els tallers de reparació de vehicles, destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.
- **Categoria 3ª:** Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge. Comprenen la mitjana i petita indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses amb contigüitat a d'altres usos. S'inclouen els tallers de planxisteria o pintura.
- **Categoria 4ª:** Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats que no siguin industrials.

- **Magatzem**

S'entén per magatzem, aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos. Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com una indústria o un ús comercial.

4. **Usos dotacionals:** Són usos dotacionals els propis dels espais (denominats equipaments quan son de titularitat o gestió pública) destinats a la prestació de serveis que han assolit un caràcter bàsic en la nostra societat, tals com l'educació, la formació cultural i física, la seguretat, etc. Els usos dotacionals es classifiquen en:

- **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.
- **Cultural:** Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.
- **Social:** 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.
- **Sanitari:** és el corresponent al tractament o allotjament de malats. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
- **Assistencial:** comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics assistits, els centres de serveis assistencials, els centres d'acollida, etc.
- **Socio sanitaris:** regulats per la legislació sectorial del Departament de Benestar i Família, i del Departament de Sanitat i Seguretat Social.
- **Esportiu:** Comprèn els espais i instal·lacions per a la pràctica, ensenyament i espectacle de les manifestacions esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.
- **Administratiu:** Comprèn les dependències de les diverses administracions, els serveis de prevenció de riscos i de seguretat, de proveïment i abastament, etc
- **Religiós:** Comprèn els centres de culte, reunió o de serveis dels diferents cultes religiosos.
- **Serveis tècnics i mediambientals:** Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics dels centres de transformació d'electricitat, dipòsits per l'abastament d'aigua i contra incendis, centres de regulació de gas, centres de telefonia, depuració i sanejament d'aigües, 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.  
En general aquests usos estan vinculats també als sistemes urbanístics.

## Art. 250 Usos fora d'ordenació

1. Usos fora d'ordenació són aquells usos que es desenvolupen legalment amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla d'ordenació, però que hi són prohibits. Aquests usos estaran sotmesos al règim establert a l'article 108 de la Llei d'Urbanisme i a les disposicions transitòries d'aquestes normes.
2. Usos fora d'ordenança. Són aquells usos preexistents que, sense estar prohibits pel POUM, incompleixen algun element o paràmetre, pel que no els seran aplicables les condicions generals o particulars del Pla. No obstant això, serà exigible l'adaptació a les normes quan es realitzin obres que afectin a aquests paràmetres.
3. Usos existents o preexistents. Aquells que tenen regularitzada legalment i administrativament la seva activitat i que, quan sigui perceptiu, disposin de llicència d'obertura.

### **Art. 251 Regulació específica dels usos i les activitats**

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels dos nivells de regulació següents
  - a) Les que s'estableixen per a cada zona del sòl urbà (usos permesos i prohibits)
  - b) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn

### **Art. 252 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b) Que els efectes a l'entorn i el 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:
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

### **Art. 253 Regulació supletòria**

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

2. L'entrada en vigor de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental estableix, en el seu Annex I i II, les activitats i els requisits legals per tramitar una llicència o autorització de les activitats amb incidència ambiental; les activitats existents, tant les legalitzades com les que no tenen cap permís, disposen d'un termini definit per adaptar-se a la nova Normativa
3. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quan al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

#### **Art. 254 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 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.

#### **Art. 255 Condicions de l'aparcament.**

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30 x 4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. Per tal de permetre l'entrada i sortida dels vehicles dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflictes amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà, com a mínim, de 5'40 metres per a dues direccions i de 3,00 metres per a una sola. L'amplada dels accessos es referirà no sols al llindar, sinó també al primer tram de 4 metres a partir d'aquell. L'amplada de 5'40 metres es podrà reduir fins a 4'25 metres quan la capacitat de l'aparcament no superi les quaranta places.
3. En tots els casos, els aparcament de més de 40 vehicles s'haurà de preveure un accés exclusiu per a vianants de l'exterior, separat del dels vehicles i adequadament protegit. El seu ample serà, com a mínim, de 1,50 metres.
4. Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

#### **Art. 256 Activitats extractives.**

1. Es consideraran àrees extractives les que temporalment es realitzin per l'extracció de terres, àrids i/o l'explotació de canteres. Aquestes activitats tindran sempre caràcter temporal i transitori.
2. En tot cas les activitats extractives restaran subjectes a la regulació establerta per la legislació específica.

3. Es prohibeixen qualsevol activitats extractiva en un radi inferior a 1000 metres dels nuclis de població, així com en àrees on es perjudiqui la visió d'elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.
4. Les activitats extractives de qualsevol tipus són subjectes a la prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de demanar autorització a d'altres entitats o organismes. L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no perjudicarà la concessió de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats a aquest article.
5. A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà, en tot cas, subjecte al respecte del paisatge, la conservació de l'arbrat, la preservació de la puresa del medi ambient, el no desviament, minva o pol·lució de les corrents d'aigua, superficials o subterrànies, i la no afectació als nuclis urbans amb el trànsit de camions.
6. La sol·licitud de llicència municipal, haurà concretar necessàriament els següents extrems:
  - a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb específic esment dels desmunts o anivellacions previstos i de la durada estimada de l'explotació i de l'acompliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article anterior.
  - b) Menció específica de les precaucions adoptades per tal de no afectar negativament la conformació general del paisatge.
  - c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en què es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviment de terres. Si el sol·licitant no fos el mateix propietari, s'haurà de presentar complementàriament, la corresponent autorització notarial del propietari en benefici del sol·licitant.
  - d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:1000 com a mínim, amb els perfils resultants dels treballs a realitzar. Amb el mateix detall s'hauran d'exposar l'estat en el qual quedaran els terrenys un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per tal d'integrar de nou els sòls afectats al seu entorn i paisatge.
  - e) Indicació dels volums de terra, roca i/o àrids a extreure.
  - f) Garanties de caràcter provisional sobre el compliment d'allò previst en els apartats anteriors.

## CAPÍTOL VI - REGULACIÓ DE L'APARCAMENT

### **Art. 257 Reserva d'espais públics per aparcaments**

1. Els plans parcials i els plans de millora i especials, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient d'aparcament en la via pública, a més de l'exigible en les edificacions.

### **Art. 258 Previsió mínima de places d'aparcament**

1. La reserva de places mínimes obligatòries d'aparcament per bicicletes, vehicles i motocicletes, en funció dels usos, segons Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que hauran de contemplar els Estudis d'avaluació de la mobilitat generada són:

- a) S'estableixen, les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:
- Ús d'habitatge: 2 places/habitatge o 2 places/100 m2 de sostre o fracció.
  - Ús comercial: 1 plaça/100 m2 de sostre o fracció.
  - Ús d'oficines: 1 plaça/100 m2 de sostre o fracció.
  - Ús industrial: 1 plaça/100 m2 de sostre o fracció.
  - Equipaments docents: 5 places/100 m2 de sostre o fracció.
  - Equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places/100 places d'aforament de l'equipament.
  - Altres equipaments públics: 1 plaça/100 m2 sostre o fracció
  - Zones verdes: 1 plaça/100 m2 sòl
  - Estacions de ferrocarril: 1 plaça/30 places ofertes de circulació
  - Estacions d'autobusos interurbans: 0,5 places/30 places ofertes de circulació
- b) S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.
- Turismes: (places mín. 4,75 x 2,40 m)
  - Ús d'habitatges: 1 plaça/habitatge o 1 plaça/100 m2 sostre o fracció
  - Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans: 5 places/30 places ofertes de circulació.
  - Motocicletes: (places mín. 2,20 x 1,00 m)
  - Ús d'habitatge: 0,5 places/habitatge o 1 plaça/200 m2 de sostre o fracció.
  - Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans: 5 places/30 places ofertes de circulació.
2. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum sobre allò construït major del 50 % s'haurà, de preveure en els corresponents projectes places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables de la mateixa propietat.
3. Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:
- a) En edificis d'habitatges: una plaça per cada 125 metres quadrats d'edificació.
  - b) Edificis amb oficines i despatxos: es disposarà una plaça d'aparcament per cada 125 metres quadrats de superfície construïda.
  - c) Edificis amb locals i establiments de comerç al detall, a partir de 500 metres quadrats de superfície útil: una plaça d'aparcament per cada 100 metres quadrats de superfície construïda.
  - d) Es tindran en compte la dotació de places d'aparcament segons el que estableix el Decret 378/2006 i el Decret Llei 1/2009, o normativa que li sigui d'aplicació, pel que fa als usos comercials.
  - e) Indústries i magatzems: una plaça d'aparcament per cada 4 persones que treballen en el respectiu establiment, o, com a mínim, per cada 100 metres quadrats construïts.
4. S'exceptuaran de les exigències anteriors aquells edificis ubicats a la zona de Nucli Antic (claus 1a i 1b) que tinguin menys de quatre estatges o que donin front i disposin d'accés a carrers d'amplada inferior a 6 metres, o per aquells edificis amb locals i establiments de comerç al detall menors de 200 metres quadrats de superfície útil.
5. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m2 construïts.
6. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.
7. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció es computarà com un espai més per aparcament.

### **Art. 259 Condicions sobre l'aparcament en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatge, 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 per automòbils, motocicletes i bicicletes, 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. Les places d'aparcament hauran de complir els requisits mínims següents:
  - a) L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 metres, en el cas que sigui en planta soterrani.
  - b) Les dimensions mínimes de les places d'aparcament per automòbils seran de 4,75 metres de longitud per 2,40 metres d'ample, segons Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m<sup>2</sup> per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
  - c) Les dimensions mínimes de les places d'aparcament per motocicletes seran de 2,20 metres de longitud per 1,00 metre d'ample, segons Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, si es col·loquen en bateria, i de 2,40 metres de longitud per 1,00 metre d'ample, si es col·loquen en filera.
4. Els accessos a les places d'aparcament hauran de complir els requisits mínims següents:
  - a) En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
  - b) La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 metres de desenvolupament recte i pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà una pendent màxima del 20%.
  - c) L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 metres en tots els seus punts.
  - d) Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 metres.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### PRIMERA - USOS DISCONFORMES

1. 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 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. S'admetrà el canvi d'ús, d'acord amb les determinacions del nou Pla.

### SEGONA - EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ I DISCONFORMES

1. 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, 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 L.U.
2. 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 108 del T.R.L.U., i en conseqüència no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, i la conservació de l'immoble. Tanmateix, en casos excepcionals, poden autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigués prevista l'expropiació, cessió o enderroc de la finca en el termini de dotze anys.
3. Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que el nou Pla 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

1. En general, i si no es concreta de forma específica en la regulació de la zona, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'ordenació per a la zona on s'emplacen, o les parcel·les existents en zones d'ordenació de l'edificació al vial entre dos edificacions construïdes, es consideren edificables sempre que constin inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla, en data 17 de desembre de 2013, i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

### QUARTA - ENDERROCS

1. 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.
2. Tanmateix, i si no es concreta de forma específica en la regulació de la zona, 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, en data 17 de desembre de 2013, que hagi quedat o quedí 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, però ha d'ajustar-se a la resta de condicions de la zona corresponent.

#### CINQUENA - LLICÈNCIES

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació, en data 17 de desembre de 2013, 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.
2. Poden ser prorrogades, quant a la seva vigència, per la meitat del termini original, si en el moment en què se sol·licita la pròrroga, els edificis han cobert aigües.
3. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació, en data 17 de desembre de 2013, 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 102 del R.P.L.U.
4. 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, en data 17 de desembre de 2013, resten subjectes a allò que es disposa en l'article 103 del R.P.L.U.

#### SISENA - PLANS DE MILLORA URBANA O SECTORS

1. Mentre no es desenvolupin els plans de millora i els sectors previstos en aquest Pla d'ordenació, poden mantenir-se els 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 el T.R.L.U.. (articles 53 i 54), en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

#### SETENA

1. Les instal·lacions industrials i els magatzems existents amb anterioritat a aquest Pla d'ordenació, situats en sòl no urbanitzable, podran continuar desenvolupament la seva activitat, d'acord amb la Disposició transitòria setena del Reglament parcial del T.R.L.U.. En tot cas hauran d'adoptar-se les mesures pertinents per integrar les instal·lacions i les activitats al paisatge i a l'ambient rural.

## **DISPOSICIONS FINALS**

#### PRIMERA

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

#### SEGONA

1. L'aprovació d'aquest Pla d'ordenació comporta la derogació del Pla General d'Ordenació Municipal, (PGOM) aprovat definitivament 23 de març de 1987. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC, un cop pres l'acord d'aprovació definitiva.
2. Es refonen en el POUM, la normativa dels quals és d'aplicació i queda recollida en un annex normatiu, els següents:
  - a) Pla parcial del sector Can Cros

- b) Pla parcial del sector La Cogullada-2
  - c) Pla parcial de delimitació de la urbanització Muntanya del Mar
  - d) Modificació puntual del Pla general d'Ordenació municipal sector Les Palmeres
  - e) Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable per a la instal·lació d'una hípica i serveis complementaris a la finca la Bonafia situada a les parcel·les 30-40 del polígon 20
3. La resta d'instruments de planejament d'àmbit municipal queden derogats amb la vigència del nou POUM. Els instruments de caràcter sectorial o plurimunicipal que afecten al municipi mantenen la seva vigència.

## **Annex normatiu**

### Annex 1: Carta de colors

---



## **Annex normatiu**

### **Annex 2: Parcel·les de Les Palmeres**

---



## **Annex normatiu**

### **Annex 3: Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector Can Cros**

---





## **Annex normatiu**

Annex 4: Normes Urbanístiques del Pla Parcial d'Ordenació del sector La Cogullada 2



## **Annex normatiu**

### **Annex 5: Normes Urbanístiques del Pla Parcial de Delimitació Muntanya del Mar**

---



## **Annex normatiu**

Annex 6: Requeriments referents a la prevenció d'incendis atenent a la normativa vigent.

---



## **Annex normatiu**

Annex 7: Normativa urbanística de la Modificació puntual del Pla general al sector Les Palmeres

---





## **Annex normatiu**

**Annex 8: Normes Urbanístiques del Pla Especial Urbanístic de la finca La Bonafia**

---

