

**EDICTE**

*de 25 de gener de 2013, sobre una resolució referent al municipi d'Alcover.*

*Exp.: 2012/047055/T*

*Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Alcover*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona ha acordat, en data 29 de novembre de 2012, l'assumpte que s'indica a continuació:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Alcover, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós, que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal incorporar les esmenes i prescripcions de l'informe del Departament de Cultura, de 27 de novembre de 2012; de l'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, de 27 de novembre de 2012 i de l'informe de l'Institut Geològic de Catalunya, de 27 de novembre de 2012.

1.2 Pel que fa al PAU-2 Mas Llorenç, cal que el document del POUM reculli l'àmbit amb la mateixa superfície que el de les NS, els únics augments de superfície admesos són els que es destinin al sistema d'espais lliures local, tal com es determina en l'informe de la CTUT de 25.07.2012, previ a l'aprovació provisional.

1.3 Pel que fa al PAU-9 la Florida en primer lloc cal augmentar la dimensió del pati d'illa de l'illa central fixant una fondària màxima 12 metres a un dels dos fronts d'acord amb el plànol annex i en segon lloc cal mantenir una fondària de 16 metres a tot el front de l'illa situada més al sud i deixar lliure d'edificació els terrenys que afronten al espai lliure públic que separa l'illa edificable amb la de l'equipament, tal com es grafia en el plànol annex.

1.4 El PAU 0, Hort de la Cinteta/ Ravals de Santa Anna, haurà de incorporar d'una banda l'obligatorietat de separar del límit de l'àmbit els fronts edificats en planta pis, i de l'altra banda unificar les fondàries edificables a 14 m. S'acompanya plànol annex.

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

—3 Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alcover, ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 25.7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

—4 Facultar el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per a donar conformitat al text refós que compleixi les prescripcions assenyalades en aquest acord i per a ordenar la publicació del pla a efectes de l'executivitat.

—5 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

El director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme ha resolt, en data 14 de gener de 2013, l'assumpte que s'indica a continuació:

Vist l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 29 de novembre de 2012, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Alcover, es supedita la seva executivitat a la presentació d'un text refós i es faculta al director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme

a donar conformitat al text refós que compleixi les prescripcions assenyalades en el mateix acord;

Vist l'informe del Servei Territorial d'Urbanisme de Tarragona, de 14 de desembre de 2012, sobre la verificació del text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alcover, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen;

Atès l'article 106.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer;

#### RESOLC:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Alcover, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 29 de novembre de 2012.

—2 Ordenar la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* d'aquesta resolució, als efectes de la seva executivitat, de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 29 de novembre de 2012 d'aprovació definitiva, i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb l'article 106.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3, de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'arxiu de planejament de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1, Tarragona (CP- 43004), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/47055/T&set-locale=ca>

Barcelona, 25 de gener de 2013

M. DOLORS VERGÉS I FERNÁNDEZ  
Secretària de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

## ANNEX

## Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Alcover

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM), DEL MUNICIPI D'ALCOVER.****TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS****CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM****Art. 1. Objecte i àmbit del POUM**

L'objecte del Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM) és la regulació urbanística en el territori de l'àmbit municipal, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel·la o àmbit d'aquest.

El desenvolupament urbanístic sostenible, entès com la utilització racional del territori i el medi ambient, que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, és l'objectiu fonamental del POUM.

Constitueix l'instrument d'ordenació integral de tots els sòls compresos en el terme municipal d'Alcover, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

**Art. 2. Marc legal**

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent, entre d'altres,:

- El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les modificacions introduïdes pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. (TRLUC).
- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- La Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.
- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (MUMU).
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH)
- La Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
- El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 (PTPCT).
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, s'ha d'entendre referida als anteriors textos i a les lleis, reglaments i disposicions que les desenvolupen, vigents a Catalunya, així com a la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació complerta.

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

**Art. 3. Contingut**

1. Aquest POUM està integrat pels documents següents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Plànols d'informació

-	Plànols d'ordenació urbanística	
-	Normes urbanístiques	
-	Catàleg de béns a protegir	
-	Agenda i avaluació econòmica i financera	
-	Memòria ambiental	
-	Memòria social	
-	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	
-	Catàleg de masos	
Els Plànols d'informació:		
I.1	Emmarcament territorial	1:50.000
I.2	Ortofotomapa	1:20.000
I.3	Topografia	1:20.000
I.4	Pendents i àrees de risc	1:20.000
I.5	Usos actuals i elements del paisatge	1:20.000
I.5a	Usos actuals i elements del paisatge	1:10.000
I.6	Serveis tècnics actuals.	1:15.000
I.6.a	Serveis tècnics actuals. Nucli	1.2.000
I.6.b	Serveis tècnics actuals. El Remei	1.2.000
I.6.c	Serveis tècnics actuals. Mas Gassol	1.2.000
I.6.d	Serveis tècnics actuals. Roques Roges / Muntanyans	1.2.000
I.6.e	Serveis tècnics actuals. Serradalt / La Cabana	1.2.000
I.7.a	Planejament vigent. Nucli	1.2.000
I.7.b	Planejament vigent. Mas Llorenç / Cator	1.2.000
I.7.c	Planejament vigent. Masies Catalanes	1.2.000
I.7.d	Planejament vigent. Serradalt / La Cabana	1.2.000
I.7.e	Planejament vigent. Muntanyans / Roques Roges / Mas Gassol	1.2.000
I.7.f	Planejament vigent. Paperera Catalana / La Plana	1.2.000
Els Plànols d'ordenació:		
O.1.a	Règim del sòl	1:20.000
O.1.b	Règim del sòl i proteccions	1:20.000
O.1.c	Estructura general del territori	1:12.000
O.2.a	Ordenació del sòl no urbanitzable. NO	1:5.000
O.2.b	Ordenació del sòl no urbanitzable. NE	1:5.000
O.2.c	Ordenació del sòl no urbanitzable. O	1:5.000
O.2.d	Ordenació del sòl no urbanitzable. E	1:5.000
O.2.e	Ordenació del sòl no urbanitzable. S	1:5.000
O.3.a	Ordenació del sòl urbà. Nucli (nord)	1.1000
O.3.b	Ordenació del sòl urbà. Nucli (sud)	1.1000
O.3.ab	Ordenació del sòl urbà. Nucli	1.2000
O.3.c	Ordenació del sòl urbà. El Remei	1.1000

O.3.d	Ordenació del sòl urbà. Cator	1.1000
O.3.e	Ordenació del sòl urbà. Mas Llorenç	1.1000
O.3.f	Ordenació del sòl urbà. Masies Catalanes	1.1000
O.3.g	Ordenació del sòl urbà. Mas Gassol	1.1000
O.3.h	Ordenació del sòl urbà. Roques Roges (sud)	1.1000
O.3.i	Ordenació del sòl urbà. Roques Roges (nord)	1.1000
O.3.hi	Ordenació del sòl urbà. Roques Roges	1.2000
O.3.j	Ordenació del sòl urbà. Els Muntanyans	1.1000
O.3.k	Ordenació del sòl urbà. La Cabana	1.1000
O.3.l	Ordenació del sòl urbà. Serradalt	1.1000
O.3.m	Ordenació del sòl urbà. Paperera Catalana / La Plana	1.1000

#### Art. 4. Interpretació

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

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

3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més detallada o acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del POUM preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en que cal atènyer-se a la superfície real, donat que la que consta en els diferents documents alfanumèrics té caràcter informatiu.

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

5. Els límits dels sectors de planejament, polígons d'actuació, zones i sistemes dels plànols d'ordenació i les seves corresponents superfícies, tenint en compte les toleràncies de tot alçament topogràfic, podran ser precisats o ajustats en els corresponents documents de planejament derivat que se'n despleguin, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén i que els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la que s'ha tingut en compte per a l'elaboració del POUM, d'acord amb els criteris següents:

- S'admeten alteracions de la forma per tal d'adaptar o ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a límits i característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de parcel·les o propietats, a altres elements del territori que no s'han tingut en compte i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.
- La suma dels ajustos possibles regulats no pot variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels àmbits.

#### Art. 5. Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que deixa sense efecte les Normes Subsidiàries vigents actualment al municipi, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 11 de Març de

1992, entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

**Art. 6. Modificació i revisió del POUM**

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

2. Només es podrà modificar el POUM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència global, de manera que es faci necessària una revisió total.

3. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del TRLUC i els articles 117 i 118 del RLUC. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

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

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

6. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

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

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

### **Art. 7. Iniciativa i competències**

1. El desplegament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alcover correspon, en primer lloc a l'Ajuntament d'Alcover. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest POUM.

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

### **Art. 8. Planejament derivat**

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

2. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans Parcial Urbanístics es concreten en els articles 65 i 66 del TRLUC en els articles 79 a 89 del RLUC. D'acord amb l'article 66.1b hauran d'incorporar els plànols de projecte i detall de la urbanització així com el pressupost de les obres i serveis i el pla d'etapes d'unes i les altres. La tramitació del Plans Parcial Urbanístics es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 i 84 del TRLUC.

3. Les diferents finalitats dels Plans Especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 del TRLUC i 92 a 94 del RLUC. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyala l'article 83 del TRLUC i 109 del RLUC.

4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de Millora Urbana es concreten a l'article 68 del TRLUC i 90 i 91 del RLUC.

5. Les característiques dels polígons d'actuació urbanística es concreten a l'article 112 del TRLUC i 110 del RLUC.

6. La definició i les condicions dels projectes d'urbanització es detallen als articles 70 i 87 del TRLUC i 96, 97 i 98 del RLUC. La tramitació es concreta en l'article 110 del RLUC.

7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no s'observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques modificada pel decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i els corresponents reglaments de desenvolupament.

### **Art. 9. Desplegament del Pla en sòl urbà**

El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà, generalment, per gestió directa en sòl urbà consolidat i mitjançant polígons d'actuació urbanística en el sòl urbà no consolidat d'acord amb l'article 112 del TRLUC, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous polígons d'actuació urbanístics d'acord amb els criteris del TRLUC.

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

### **Art. 10. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable**

El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en el capítol corresponent. Les determinacions del POUM que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.



No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i de les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, la regeneració dels espais forestals i la prevenció d'incendis forestals, la protecció dels elements d'interès etnològic o per a la regulació de les masies -segons el procediment de l'art. 50- i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu l'article 67 del TRLUC.

Els Plans Especials que s'elaborin per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM respecte al sòl no urbanitzable, respectaran les determinacions contingudes. No es podran ampliar les possibilitats d'edificació o admetre usos en oposició a allò que es preveu en aquestes normes.

Al mateix temps, cal tenir present que una part del sòl no urbanitzable del terme municipal d'Alcover formarà part en el futur proper del Parc Natural de les Muntanyes de Prades, per al qual l'administració competent -el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya- redactarà un Pla especial de gestió del medi natural i del paisatge, o un Pla rector d'ús i gestió. Per aquest fi, més enllà de la normativa genèrica de sòl no urbanitzable d'especial protecció corresponent al PEIN, no es determinarà cap prescripció que pugui ser contradictòria als principis generals de gestió dels Espais naturals de protecció especial.

#### **Art. 11. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable**

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la figura del Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en els plànols d'ordenació, d'acord amb allò que estableix l'article 33 del TRLUC.
2. El desenvolupament de part del sector en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 del TRLUC. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del Pla Parcial. Es conservarà la coherència del Pla Parcial, es tendirà a flexibilitzar-ne al màxim l'execució, i s'independitzarà cada operació urbanística en diferents polígons.
3. Aquest Pla defineix, en l'apartat corresponent, els paràmetres bàsics dels sectors urbanitzables delimitats.

#### **Art. 12. Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals**

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

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

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

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

### CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### Art. 13. Sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a la seva execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació es farà d'acord amb el previst en l'article 115 del TRLUC. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

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

3. Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons d'actuació, que en definiran el sistema d'actuació. Això no és obstacle perquè l'Administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en un pla especial. En aquest cas es podran imposar contribucions especials entre els propietaris especialment beneficiats per l'actuació urbanística prèvia delimitació de l'àmbit d'afectació de la mateixa.

4. La delimitació dels polígons per a l'execució de el Planejament d'un sector del sòl urbanitzable la definirà el Pla Parcial corresponent. Cada sector de Pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos polígons d'actuació o més. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

5. Els Polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació bàsica o de compensació per concertació d'acord amb l'art. 115.4 del TRLUC. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

#### Art. 14. Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà consolidat s'ajustarà a allò que estableixen els articles 112 del TRLUC i 114 del RLUC. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació discontinus amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es derivin del planejament, sempre d'acord amb l'art. 35 del TRLUC.

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

3. Tot conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar-ne al màxim l'execució, i s'independitzarà cada operació urbanística en diferents polígons.

#### Art. 15. Projecte d'urbanització

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

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

### CAPÍTOL IV. POLÍTICA DE SÒL I D'HABITATGE

#### Art. 16. Reserves per a habitatges de protecció pública

1. Es reservarà 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, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

2. Els polígons d'actuació urbanística i els sectors subjectes a plans de millora urbana, en el sòl urbà no consolidat, en la mesura en que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

3. En el càlcul de sòl per a la construcció d'habitatge protegit computa el sostre edificable d'ús residencial en tots els sectors i els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, amb l'excepció del sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existent.

4. La localització de les reserves de protecció oficial ha d'ésser uniforme per a tots els àmbits d'actuació del sòl urbà no consolidat i del sòl no urbanitzable, d'acord amb el previst a l'article 17.2 de la LDH.

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

6. Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbà no consolidat, o en sectors de sòl urbanitzable delimitat, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, sense perjudici del que determini la legislació urbanística vigent.

7. Per a la redacció del projecte i la construcció dels habitatges de protecció pública es tindran en compte els paràmetres normatius de l'article 7 del D 244/2005 respecte la densitat d'habitatges per a l'edificació d'habitatges de protecció oficial pública:

- a. Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.
- b. La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
- c. Han de tenir els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
- d. En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

8. L'adopció dels criteris de l'article 7 del D 244/2005, s'ha de realitzar sens perjudici del compliment de les densitats brutes o del nombre màxim d'habitatges establerts a cada zona.

#### **Art. 17. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**

1. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge estarà integrat pels elements de caràcter patrimonial següents: sòls o béns immobles obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, béns immobles adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles que l'ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.

2. Els béns que l'integren hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

3. La gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen d'acord amb la legislació urbanística. A més, els recursos econòmics que en formen part s'han de destinar a les concretes finalitats previstes per la indicada legislació.

4. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, en els termes previstos a la legislació vigent.

5. Si els terrenys del PMSH son d'us residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit, s'han d'integrar en un dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

6. El Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge pot ser gestionat per qualsevol de les formes admeses per la legislació de règim local.

**CAPÍTOL V. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 18. Tractament de l'espai privat**

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

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

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

**Art. 19. Tractament de l'espai públic**

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

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

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

**Art. 20. Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris de la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i a l'altra normativa vigent.

**Art. 21. Adaptació topogràfica del terreny**

En els casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Zones Residencials:

1. Les plataformes d'anivellament que toquen als límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit (vegeu figura 1).

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la, tret dels soterranis, hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes (vegeu figura 2).

3. En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres. Els murs interiors de contenció de terres tampoc no passaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny, per tant, en cap cas tindran una alçada vista superior a 3,70 m, exclòs el tancament simple superior.

- Zones Industrials:

1. Les naus s'anivellaran obligatòriament des de la cota de la planta baixa, que queda definida com la situada com a màxim 0,50 m per damunt o per sota de la cota resultant en el centre geomètric de la façana de la parcel·la respecte de la cota rasant de la vorera en aquest punt, fins a la part posterior de l'edifici com a mínim, on es formaran el o els talussos necessaris amb una relació màxima 2:3 (alçada:base), fins al límit posterior o lateral de la parcel·la.

2. Els molls de càrrega de les naus es podran posar a una alçada màxima respecte el terreny d'1,2 m, sense que signifiqui un increment de l'alçada reguladora, que es comptarà des de la cota d'anivellament esmentada e el punt 1. La planta situada en aquest nivell tindrà la consideració de planta baixa.

3. Els talussos que donin a la tanca metàl·lica protectora de la via del ferrocarril, en les zones on s'escaigui, en sortiran obligatòriament de la base.

4. En els altres casos es podrà realitzar un mur opac d'alçada màxima d'1,50 m, i a partir d'aquest el talús necessari i en les condicions màximes indicades anteriorment. El talús podrà dividir-se mitjançant murs transversals d'una alçada màxima de 3,00 m, des de la cota de base del terreny modificat, tenint en compte el que s'indica més endavant respecte els límits laterals a vials o a altres parcel·les.

5. Als límits laterals i/o interns del terreny l'alçada màxima d'aquest mur serà de 3,00 m, respectant-se en tot moment la cota natural del terreny veí.

6. En el cas de donar a vials laterals o posteriors, l'alçada màxima del mur de contenció serà d'1,50 m, mesurat des de la rasant de la vorera, havent-se de fer els talussos necessaris fins a assolir la cota de la nau principal, d'acord amb els criteris establerts en el primer apartat.

7. Serà obligatori aportar amb el projecte la o les seccions necessàries per a poder mesurar correctament tot el que s'ha indicat fins a aquest moment.

8. Cada parcel·la haurà de resoldre obligatòriament l'evacuació de les aigües pluvials cap a la xarxa general del sector, i/o llera pública, mitjançant la canonada de connexió existent i/o la que s'ha de construir.

#### **Art. 22. Subsòl**

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

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

3. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM.

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

#### **Art. 23. Energies alternatives**

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

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

## SECCIÓ 2. LLICÈNCIES I INFRACCIONS

### Art. 24. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres, referits als articles 179 del TRLUC i al 234 i següents del RLUC. També estaran subjectes a autorització, llicència, o comunicació, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la normativa general o sectorial vigent.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de l'autorització, llicència o comunicació municipal.
3. Els actes detallats a l'article 179.1 del TRLUC en la redacció determinada per la MLUC, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a autorització, llicència o comunicació municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 182.2 TRLUC.
4. Les llicències tenen caràcter de document públic.
5. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

### Art. 25. Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment ordinari establert en la legislació urbanística i complementària de règim local i, en especial, el previst a l'article 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Les llicències per a usos o obres justificades de caràcter provisional es podran concedir d'acord amb el que preveuen els articles 53 i 54 del TRLUC.

### Art. 26. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'Edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances municipals, legislació urbanística i altra legislació vigent.
4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

### Art. 27. Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències

Als efectes de l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres majors les següents:

- I. les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- II. les de reforma de l'estructura d'un edifici o que n'augmentin o en redueixin el seu volum.
- III. les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- IV. les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- V. les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.

- VI. les obres de moviments de terres.
- VII. les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- VIII. les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- IX. les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància i l'obertura de tallafocs.
- X. la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- XI. el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- XII. l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no es preveuen en el punt anterior d'aquestes ordenances, obres menors, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.

Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:

- I. la col·locació de marquesines per a comerços.
- II. la construcció de ponts, bastides i similars.
- III. l'estintolament de façanes.
- IV. la reparació de cobertes i terrats
- V. la construcció de pous i foses sèptiques.
- VI. la modificació de balcons, lleixes o elements que sobresurten
- VII. la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats
- VIII. la construcció de barraques provisionals d'obres

S'haurà d'entregar amb format digital (DXF o DWG) plànol d'emplaçament de les construccions, amb el número de plantes.

#### **Art. 28. Condicions d'atorgaments de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol cadastral.
3. En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 41, 42, 43 i 44 del TRLUC i el seu desplegament al RLUC.
4. En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLUC.
5. En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles 47 a 51 del TRLUC.

#### **Art. 29. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

Les condicions de termini, caducitat i pròrroga de les llicències seran les establertes en la legislació vigent o en les ordenances municipals.



**Art. 30. Seguiment de les obres**

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

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

3. Un cop acabades les obres, l'interessat sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera ocupació, tot aportant el certificat final d'obres de la direcció facultativa de les obres i l'altra documentació complementària legalment establerta amb objecte de realitzar la inspecció final. Expedit el certificat, els serveis tècnics municipals comprovaran si l'edificació s'ha ajustat en la seva realització al projecte i a la llicència sol·licitada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

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

**Art. 31. Establiment de terminis per a edificar**

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

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

**Art. 32. Infraccions urbanístiques**

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

**SECCIÓ 3. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERRROCS****Art. 33. Ordres d'execució**

1. Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'article 189 del TRLUC. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

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

**Art. 34. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició**

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

**TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS****CAPÍTOL I. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ I LA URBANITZACIÓ****SECCIÓ 1. EDIFICACIÓ****Art. 35. Regulació de la edificació**

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

**Art. 36. Tipus d'ordenació de l'edificació**

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

**1. Edificació alineada a vial:**

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident, o paral·lela, a l'alineació del vial al vial, d'acord amb el que s'indiqui en els plànols d'ordenació. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, per la fondària edificable i, en el cas d'alineació paral·lela, per la separació al vial.

**2. Edificació aïllada:**

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llinde.

**3. Edificació segons volumetria específica:**

Correspon a un sistema d'ordenació en que els edificis s'ajusten als volums definits segons un pla especial, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats. Es regula fonamentalment per les alineacions, separacions entre edificis i l'alçada màxima. Pot tenir assignat un índex d'edificabilitat per parcel·la o per unitat d'edificació i distàncies de separació mínimes a llinde i edificacions.

**Art. 37. Planta baixa**

1. És el pis baix de l'edifici, relacionat directament amb l'accés principal de l'edifici, situat a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació per aquestes normes urbanístiques.

2. Llevat de les zones on s'especifica el contrari no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i altell (o entresol).

3. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, etc. i 2,70 m en el cas de comerços i magatzems menors de 80 m<sup>2</sup>.

4. En el cas d'habitatges l'alçada lliure mínima serà aquella que determini la normativa d'habitabilitat vigent, amb un mínim de 2,50 m.

5. En edificis de nova construcció o gran rehabilitació, els locals per a espectacles públics o de pública concurrència tindran una alçada lliure mínima de 3,20 m.

(Vegeu figures 3 i 4)

**Art. 38. Plantes soterranis**

1. Són les situades a sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. La construcció de plantes soterranis queda supeditada al fet que aquestes puguin abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.

3. En els soterranis no es permeten els usos residencial ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona o en les de regulació de l'edificació, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la planta baixa.
5. L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, en les zones de pas, i la màxima de 3,00 m (vegeu figures 3 i 4).

**Art. 39. Planta altell o entresol**

1. És la part superior de les dues en què un sostre divideix parcialment un local. En cap cas pot formar un espai independent amb accés diferenciat del de la planta baixa a què està indivisiblement lligada i a través de la qual té l'accés.
2. Només es permetran quan s'indiqui en la zona, amb una separació d'un mínim de 3 m de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal al local, amb la creació d'àmbits de doble alçada. L'alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,50 m (vegeu figura 5). L'entresol únicament es podrà dedicar als usos de magatzem, comercial i oficines.
3. Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici.

**Art. 40. Planta pis**

1. S'entén per planta pis totes les plantes edificables situades per sobre de la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.
2. Sempre que la regulació de la zona, o altra normativa, no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçada lliure mínima de 2,50 metres o, quan estan destinades a habitatge, aquella que fixi la normativa d'habitabilitat.
3. Totes les plantes pis computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

**Art. 41. Planta sotacoberta o golfes**

1. La planta sotacoberta, o golfes, és l'espai situat entre el darrer sostre resistent i la coberta inclinada de l'edifici.
2. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima en els edificis d'habitatge unifamiliar o bifamiliar, quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, per tan no es situaran estances principals d'un habitatge a la planta sotacoberta.
3. En els edificis plurifamiliars l'espai resultant sotacoberta es podrà dedicar a:
  - a. Espais comunitaris i elements auxiliars al servei del conjunt de l'edifici.
  - b. Trasters independents, d'una superfície útil màxima de 12,00 m<sup>2</sup>, que no es podran destinar a un altra ús ni comunicar directament amb els habitatges de la planta immediatament inferior. Es vincularan registralment i individualment a cada habitatge, i se'n prohibeix la l'agrupació i la vinculació a un únic habitatge.
4. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,90 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació i, en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, del sostre edificable màxim d'una parcel·la.

**Art. 42. Planta coberta**

1. És la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Potser plana o inclinada.
2. La forma de mesurar l'alçada reguladora s'estableix en la regulació del tipus d'edificació.

3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, sols es permetrà:

a. En els edificis acabats amb coberta inclinada, o teulada:

- La coberta terminal de l'edifici amb una pendent màxima que no podrà ser superior al 30% i que tindrà, com a màxim, el seu inici en la intersecció dels plans de les façanes amb l'alçada reguladora màxima. El punt d'arrencada del pla superior estructurant de la coberta inclinada es situarà com a màxim a 60 cm per sobre de la cota superior del darrer sostre admès. Encara que el volum resultant estigui per sota del gàlib màxim no tindrà, en cap cas, una pendent superior al 30%. L'alçada màxima dels careners de la coberta, i d'altres elements construïts, no superarà en cap cas els 2,50 m per damunt del punt d'amidament de l'alçada reguladora (veure figura 3 i 4).
- Els elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar podran sobresortir per damunt dels plans definits per a la teulada, sempre que quedin dins el gàlib que defineixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de coberta i no s'elevaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt. Les plaques de captació tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.
- Les obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, si son necessàries, es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta i se separaran un mínim de 3 m de la línia de façana.

b. En els edificis acabats amb coberta plana o terrat:

- Els materials d'aïllament i impermeabilització o la cambra d'aire, amb una alçària màxima de 30 cm (vegeu figura 3 i 4).
- Els captadors solars, que no sobresortiran del gàlib màxim definit per un pla inclinat al 30% amb inici a la intersecció del pla de façana amb l'alçada reguladora màxima.

c. Les baranes de façanes i les dels patis interiors, que tindran una alçària màxima de 110 cm per sobre del nivell del paviment acabat. En els límits amb altres parcel·les tindrà una alçada màxima d'1,80 m, així com entre propietats diferents d'un mateix edifici, en aquest cas, a més, estaran dins del gàlib format per un pla inclinat al 30% amb inici a la intersecció del pla de façana amb l'alçada reguladora màxima. La trobada de parets mitgeres amb la línia de façana, de carrer o de pati, es retranquejarà i tractarà amb elements que evitin l'impacte visual (vegeu figures 3 i 4).

d. Cossos edificats que continguin la caixa d'escaleres, els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, que es protegirà visualment, i altres instal·lacions, sempre que quedin dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats a 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima. En l'espai definit per el pla de façana, les mitgeres i una paral·lela situada a tres metres des del pla de façana, aquests elements, a més, no sobrepassaran el gàlib que dibuixen uns plans inclinats al 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.

e. Les piscines, sempre que estiguin previstes estructuralment, no sobrepassaran el gàlib que defineixen uns plans inclinats al 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.

f. Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, amb justificació expressa i sempre que siguin adients a l'entorn.

4. En cap cas els plans inclinats, al 30% o a 30°, que delimiten els gàlibs màxims definits en el punt 3 d'aquest article i que arrenquen, com a màxim, en la intersecció del pla de façana amb l'alçada reguladora màxima es situaran, en el seu punt d'arrencada, a més de 100 cm per sobre de la cota superior del darrer sostre construït.

5. Tret que les ordenances específiques d'una zona n'admetin expressament la singularitat les cobertes inclinades seran, almenys, a dues aigües i simètriques respecte la planta de l'edifici.

6. En les cobertes inclinades acabades amb teula s'empraran teules de tipus tradicional (àrabs, romanes,...) de colors vermell, ocre o terrossos, quedant expressament prohibides les de color negre.

**Art. 43. Ventilació i il·luminació**

Es complirà amb els paràmetres establerts en la legislació vigent (entre d'altra: el Codi tècnic de l'edificació, el Decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la Cèdula d'habitabilitat o la normativa que la substitueixi), en aquest sentit els patis de ventilació tindran les mesures i característiques que determini aquesta normativa.

**Art. 44. Patis de llum i celoberts**

1. Els patis de llum, o celoberts, són espais no edificats i oberts al medi exterior per la part superior, destinats a ventilar les peces principals de l'habitatge, amb la creació de noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes i altres condicions dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent i altra normativa aplicable (Codi tècnic de l'edificació,...) en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.
3. Els patis de llum, o celoberts, podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 40 % superior a la del celobert.
4. Els patis podran ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues finques contigües o més. Serà indispensable, als efectes d'aquests POUM, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat

**Art. 45. Superfície mínima dels habitatges**

1. La superfície útil mínima per habitatges nous o procedents de gran rehabilitació no podrà ser inferior a 60 m<sup>2</sup>, amb caràcter general per a tot el terme municipal, llevat que s'indiqui el contrari en la normativa de cada zona. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors com terrasses, balcons i porxos, ni les superfícies no habitables, ni els espais comuns.
2. La superfície útil es comptarà d'acord amb allò establert en el Decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la Cèdula d'habitabilitat o la normativa que la substitueixi.
3. Queden exclosos d'aquestes limitacions de superfícies els habitatges protegits de promoció pública i/o privada en règim de venda i/o lloguer.
4. Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquest article que incompleixin aquestes superfícies mínimes, es consideraran disconformes. En aquests habitatges solament s'admetran les obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de la superfície útil, llevat que per assolir les condicions mínimes d'accessibilitat sigui necessària reduir-la. Tanmateix en serà autoritzable l'ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en l'apartat primer d'aquest article.

**Art. 46. Piscines i construccions auxiliars**

1. Les piscines i les seves instal·lacions auxiliars hauran de separar-se de la façana de la via pública una distància mínima de 3.5 metres, del fons de parcel·la, i de les seves partions laterals una distància mínima d'1 metre. En el cas de proximitat a línies de conducció d'energia elèctrica s'hauran de respectar les distàncies de 3.5 metres establertes al Reglament electrotècnic de baixa tensió, Instrucció BT-31, corresponents als espais de protecció volum 1 i volum 2.
2. Les barbacoes, d'obra o fixes, no hauran de respectar les determinacions sobre separacions mínimes a les partions amb d'altres parcel·les quan és justificat l'acord amb el veí afectat.
3. En habitatges unifamiliars les tanques que separin espais lliures privats del sòl no urbanitzable podran ser opaques i d'una alçada màxima de 2,50 m. Sobre aquestes tanques s'hi podran recolzar cobertes que no sobrepassin l'alçada de la tanca i que sobresurtin cap a l'interior un màxim d'1,50 m, amb finalitat de disposar d'un espai cobert i obert que pugui allotjar petits elements auxiliars com ara barbacoes, piques, llenyets, armaris d'eines,... en cap cas és podrà tancar. Aquest cobert computarà com ocupació i com a sostre.

**SECCIÓ 2. URBANITZACIÓ****Art. 47. Xamfrans**

1. En el sòl urbà consolidat es respectaran els xamfrans existents grafiats en els plànols d'ordenació.
2. En el planejament derivat es precisarà la forma dels xamfrans. En els carrers de traça perpendicular o sensiblement perpendicular, llevat que hi hagi raons justificades en contra, les cantonades es resoldran amb xamfrà a 45°, definit per les alineacions i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 6 m de radi. En els carrers d'amplada inferior a deu metres, el radi de la circumferència serà de 5 metres (vegeu figura 6).

**Art. 48. Amplària de vial**

1. L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic i ve grafiada en els plànols d'ordenació.
2. Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.
3. Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.
5. Les amplades i demés característiques que han de complir els nous carrers compliran l'establert a la normativa sectorial de mobilitat.
6. Els carrers de nova obertura, ja siguin en el sòl urbà o en sòl urbanitzable, compliran, pel que fa a amplades i a les altres característiques, la legislació vigent pel que fa a mobilitat i a les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en la normativa general i sectorial vigent. Les vies de la xarxa urbana bàsica o primària, i les dels polígons industrials, tindran, com a mínim, una amplada de 12 m i les de la complementària o secundària 8 m, excepte quan es tracti de carrers per a vianants.

**Art. 49. Condicions d'urbanització**

1. En les noves implantacions, ja siguin en sòl urbà o en sòl urbanitzable:
  - a. Les xarxes de serveis de subministrament o telecomunicacions (telefonía, enllumenat, electricitat, gas, sanejament, aigua o d'altres) aniran soterrades.
  - b. El sistema de clavegueram tindrà xarxes separatives.
  - c. La xarxa viària tindrà unes mesures suficients per assegurar les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en la normativa general i sectorial vigent.
2. Les xarxes existents s'aniran adaptant als requeriments del punt anterior. Només al nucli antic s'admeten els punts de llum amb braç mural a façana. Dins del nucli antic, les instal·lacions i les connexions situades a façana, existents o noves, sempre que sigui possible aniran preferentment encastades. Com a mínim es col·locaran en una canal integrada a la façana. Es constituirà una servitud en façana a favor de l'ajuntament per al pas d'instal·lacions quan sigui necessari per la continuïtat de les xarxes existents.
3. Es preveurà en la xarxa viària urbana, i en els camins veïnals si és el cas, els espais reservats suficients per a la col·locació, i la integració en l'entorn, de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. En les noves implantacions, ja siguin en sòl urbà o en sòl urbanitzable, els contenidors aniran soterrats segons el model aprovat per l'ajuntament.
4. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es

prioritzaran les làmpades de tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones com jardins i parcs i vials de polígons industrials.

5. Els hidrants compliran la normativa sectorial i altra normativa vigent, en tot cas se situaran en vials de titularitat pública. En el cas de disposar de voreres d'amplada superior a 1,8 m o en vials per a vianants han de ser de superfície o de columna. Els situats en arqueta disposaran de tapa vermella i se senyalitzaran d'acord amb la normativa vigent.

6. Les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana situades a menys de 500 m de terrenys forestals i les edificacions i instal·lacions aïllades en terreny forestal tindran unes franges de protecció d'acord amb la normativa sectorial i general vigent.

7. Els establiments industrials de risc alt i mig ubicats propers a una massa forestal tindran unes franges de protecció definides a la normativa sectorial, ara el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).

#### **Art. 50. Condicions de les instal·lacions en els edificis**

1. Els sistemes de climatització compliran:

- a. En els edificis de nova construcció, o en aquells resultants d'un procés de gran rehabilitació, de les zones residencials les unitats exteriors dels equips d'aire condicionat, refrigeració o ventilació, com bombes de calor, compressors, ventiladors o similars, tant dels habitatges com dels locals o d'altres, se situaran a la coberta o terrat de l'edifici, de manera que no siguin visibles des de la via pública i amb les mesures correctores escaients per tal de minimitzar el seu impacte visual, tèrmic i acústic.
- b. Només quan, tècnicament, no sigui viable la instal·lació a la coberta d'acord amb el punt a, i en els casos de petita rehabilitació o edificis existents, es podran instal·lar:
  - A l'interior del local o habitatge, integrades en el forat arquitectònic (sense que produeixin relleu a la façana), i amb ventilació a l'exterior mitjançant reixa deflectora.
  - A les terrasses i balcons, sobre el terra i sense sobrepassar l'alçada de la barana, i sempre al darrera d'aquesta i protegits de vistes.
  - En patis que compleixin les dimensions mínimes segons la normativa d'habitabilitat, excepte si hi ventilen estances sensibles al soroll, sempre que tots els veïns hi estiguin d'acord i així ho manifestin i que no sigui possible la instal·lació d'acord amb els punts anteriors.
- c. Quan els aparells estiguin situats a una distància inferior a 3 metres de qualsevol obertura d'un espai habitable, caldrà prendre les mesures necessàries per evitar que l'aire expulsat l'afecti.
- e. Les unitats exteriors no podran instal·lar-se adossades directament a les parets mitgeres, forjats i altres elements estructurals de les edificacions, i se separaran d'aquests elements a una distància mínima de 10 centímetres, i s'aïllaran degudament de les vibracions i els sorolls amb els elements adequats.
- f. Les instal·lacions es faran, sempre, amb les mesures correctores escaients per tal de minimitzar el seu impacte visual, tèrmic i acústic.
- g. Les climatitzacions no es podran col·locar vistes en façana. Només, quan es demostrï justificadament que no hi ha una altra solució s'hi podran instal·lar, degudament encastades i dissimulades amb una reixa integrada al disseny de la façana. L'abocament d'aire haurà de fer-se a una alçada superior a 2,50 m, respecte de la rasant de la voravia, amb un màxim de 10 kW. La reixa deflectora no podrà expulsar aire per sota de l'horitzontal. L'aigua de condensació dels aparells no es podrà abocar ni a la voravia ni al carrer.
- h. Quan el local o habitatge disposi de més d'un aparell, els punts d'abocament de l'aire per façana se separaran el màxim possible (però tot evitant la vertical de finestres de pisos superiors,...).
- i. Es consideren parts de la instal·lació de climatització, a més de les unitats interiors i exteriors, els elements de subjecció, els tubs de fluids, els conductes d'aire i els cablejats necessaris per al seu correcte funcionament. Caldrà complir en tot moment les determinacions de la normativa per a aquest tipus d'instal·lacions, i altres normatives vigents sobre sorolls i vibracions.

2. Les antenes de televisió i ràdio i les antenes parabòliques, es situaran en coberta de forma que siguin el menys visibles possible des del carrer.
3. En els edificis nous o en aquells resultants d'un procés de gran rehabilitació no s'admeten les sortides d'evacuació de fum a façana.
4. En el projecte i en la construcció dels edificis nous, o en aquells resultants d'un procés de gran rehabilitació, es preveuran els passos, encastraments i registres necessaris per el pas de les instal·lacions que comuniquen les unitats ocupables amb la coberta d'acord amb allò establert als diferents apartats d'aquest article, evitant instal·lacions vistes en les façanes.
5. Els baixants situats a façana s'encastaran, com a mínim en els 3 m més propers a la rasant del carrer. L'abocament de l'aigua de pluja directament al carrer només està permès quan no hi ha xarxa separativa.



**CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL****Art. 51. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial**

1. L'edificació alineada a vial es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació: fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, espai lliure interior,...
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

**Art. 52. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

**Art. 53. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona i/o en els plànols d'ordenació.

En l'edificació alineada a vial, és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveix de referència a la línia des d'on arrenca la cara superior de la coberta o amb el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de terrat o coberta plana (vegeu figura 4). En la façana posterior s'amidarà de la mateixa manera, prenen com a punt de referència el que es correspongui amb el de la façana del carrer.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la planta coberta.

**Art. 54. Regles sobre determinacions d'alçades**

En els edificis situats segons l'alineació de vial l'alçària reguladora s'amidarà d'acord amb el punt de referència que s'estableix en els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:
  - a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre menor o igual a 0,60 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (vegeu figura 7).
  - b. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre és més gran de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sota del nivell de l'extrem de la línia de façana de cota més alta (vegeu figura 8).
  - c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram correspongués a una façana independent. Es procurarà que cada tram tindrà, almenys, la longitud indicada per a la parcel·la mínima (vegeu figura 9).
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
  - a. Si l'alçària de l'edificació és la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, tot operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades, com si es tractés d'una de sola.
  - b. Si les alçàries reguladores són diferents, s'aplicaran d'acord amb els canvis d'alçada reguladora que es fixen en els plànols d'ordenació.

3. Edificis amb façana a dues vies que no facin cantonada o xamfrà.
  - a. Quan les edificacions estiguin separades per l'espai lliure de l'interior de l'illa, se'n regularà l'alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.
  - b. En el cas que no hi hagi pati d'illa i les alçades reguladores siguin diferents, es considerarà que el punt divisor de les diferents alçades serà el punt mig geomètric de la profunditat total de l'illa, sempre que en els plànols d'ordenació no s'indiqui cap altra cosa. Cada façana es regularà per la corresponent a cada vial (vegeu figura 10).

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

1. Quan a conseqüència de diferents alçàries entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb material de façana.
2. Quan des d'aquestes mitgeres sigui possible tenir visió sobre un edifici adjacent existent, s'establiran mesures per a impedir aquesta visió bé amb l'aixecament de la mitgera fins a una alçada d'1.80 m sobre el terrat o bé amb prolongacions de la coberta inclinada que suposin una separació mínima d'un metre entre la mitgera i la part transitable del terrat. Podran ser admeses altres solucions sempre que garanteixin la privacitat dels edificis adjacents existents.
3. No podran acabar-se amb envà pluvial vist, excepte en els casos en què es demostrï que aquest és provisional. En aquest cas l'Ajuntament en podrà establir les garanties oportunes.

#### **Art. 56. Profunditat edificable**

1. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà.
2. La fondària edificable en cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 m.
3. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa, amb el vol màxim d'1,20 m, ni les disposicions generals dels cossos sortints, Art. 59, regulades en aquestes normes urbanístiques. Com a mínim se separarà un metre de la mitgera i ocuparà un màxim de 2/3 de la longitud de façana.
4. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

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

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

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació o en els plànols d'ordenació, només s'admetrà en planta baixa i en planta soterrani i no pot superar l'alçada lliure de 3,50 m amidats des de la cota de referència de la planta baixa mesurada segons les regles de determinació d'alçada, s'haurà de cobrir mitjançant coberta plana (vegeu figura 11).
2. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (vegeu figura 11).
3. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres (vegeu figura 12).
4. L'espai lliure d'edificació es mantindrà preferentment enjardinat.

5. L'ús d'habitatge en el pati d'illa només s'admet si es compensa la possible reculada, per crear privacitat en la façana del carrer, en l'espai delimitat per una línia situada a un màxim de 3 m de la línia de profunditat edificable.

#### **Art. 58. Sòl lliure d'edificació**

Els terrenys lliures d'edificació situats en el pati d'illa, produïts per l'aplicació de la regla sobre profunditat edificable de la planta baixa, o per la no ocupació de la totalitat de la parcel·la, es destinaran a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins o horts dels habitatges respectius. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la, llevat d'aquells casos en que aquesta normativa permet construccions auxiliars.

El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb espècies autòctones de la zona.

#### **Art. 59. Cossos sortints**

1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran per al càlcul d'aquests dos paràmetres, però sí, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i, si és el cas, per a les separacions als límits parcel·laris.

2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa, llevat de si en el cas de filera s'especifica.

3. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

a. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.

b. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres, llevat d'aquelles zones o carrers on s'estableixi un altra paràmetre de manera implícita.

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

- El 10% de l'amplària del vial
- L'amplària de la vorera menys 25 cm
- Una volada màxima d'1,20 metres.

d. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.

e. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim la 1/2 de la longitud de la façana.

f. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera, quan no s'indiqui el contrari.

#### **Art. 60. Elements sortints**

El vol dels elements sortints, com sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, amb les excepcions següents:

- A la planta baixa els sòcols no poden sobresortir més de 5 cm del pla de façana, sempre que la vorera tingui més d'1,00 m d'amplada.
- A la planta baixa els altres elements que no siguin sòcols, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplària de la voravia i no podran situar-se a una alçada inferior a 2,50 m sobre la rasant del carrer.
- A la planta coberta, on el ràfec podrà volar fins a 1/20 part de l'ampla del carrer amb un màxim de 45 cm, llevat de quan el ràfec tingui la mateixa mesura del volat, obert o tancat, de la planta immediatament inferior.

**Art. 61. Reculades de l'edificació**

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona, i en la documentació gràfica, no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis, exceptuant quan hi hagi habitatges en planta baixa per guanyar privacitat.
2. En tot cas, en les zones on s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana en tot el front d'illa.
3. La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.

**Art. 62. Regularització de solars**

Si la mitjanera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només es podran edificar els solars quan l'angle format per la mitjanera amb la normal de la façana el punt d'inserció sigui inferior a 25 graus. En aquest cas per a poder edificar-les s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin aquesta condició, llevat que es demostrï la impossibilitat de complir aquesta condició.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·la, corbats o trencats a parcel·les en angle, es resoldran amb l'aplicació dels criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

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

#### **Art. 63. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada**

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

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

#### **Art. 64. Ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes**

1. En les normes de cada zona, es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints i el 100% de la superfície dels porxos.

2. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, als límits amb altres parcel·les i entre edificacions d'una parcel·la, que defineixen l'ocupació màxima, són distàncies que hauran de respectar les edificacions, els seus cossos sortints, les instal·lacions auxiliars i els soterranis, resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, amb les excepcions que s'indica a la normativa de la zona o les que s'especifiquen en el punt següent.

3. Podran ocupar part d'aquestes franges de separació:

- Les plantes soterranis de les zones residencials quan es destinin a aparcament, sempre i quan el sostre acabat no ultrapassi en més de 1 m el nivell del sòl exterior definitiu. La superfície màxima que és podrà ocupar d'aquestes franges serà de 50 m<sup>2</sup>. En cap cas podran ocupar l'espai de separació de la via pública.
- Els patis de ventilació de les plantes soterrani.
- Els ràfecs amb un vol màxim de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

#### **Art. 65. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny**

1. En les zones residencials tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny tota planta, soterrada o semisoterrada, que tingui el sostre a menys d'un metre per sota o per sobre de la cota definitiva del terreny.

2. En les zones industrials tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny tota planta, soterrada o semisoterrada, que tingui el sostre a menys de 0,50 m per sota o per sobre de la cota definitiva del terreny.

3. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més que els paràmetres esmentats en cada cas tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa (vegeu figura 3).

#### **Art. 66. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota definitiva del terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (vegeu figura 3).

#### **Art. 67. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

1. Els valors de l'alçada reguladora màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes es determinen a les normes aplicables a cada zona i/o en els plànols d'ordenació.

2. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa i és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara superior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

3. En els casos què, per raons del pendent del terreny, l'edificació s'hagi de desenvolupar esgraonadament, cadascun dels volums d'edificació construïts sobre les plantes o parts de plantes

considerades com a planta baixa, hauran de complir independentment l'alçada reguladora màxima que li correspongui a cadascuna de les parts esmentades. L'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

4. En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més o menys 1 m en el sòl residencial i de 0.5 m en el sòl industrial en relació amb la cota definitiva del terreny, abans de qualsevol tipus d'excavació o moviment de terres. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la PB o de part de la PB si es desenvolupa esgraonadament.

5. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la planta coberta.

(vegeu figura 3)

#### **Art. 68. Sòl lliure d'edificació**

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

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

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

#### **Art. 69. Construccions auxiliars**

1. S'admet la conservació de les construccions auxiliars existents realitzades a l'empara d'una llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del POUM.

2. En les noves edificacions no es permetrà la seva construcció en absència de l'edificació principal.

3. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat. Tanmateix compliran els criteris d'ocupació i edificabilitat i altres condicions de la normativa de la zona, llevat de l'establert a l'article 46.3.

#### **Art. 70. Tanques**

1. Les tanques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds es regularan quant a alçades i a materials segons les disposicions establertes per a cada zona.

2. Les tanques que donin a l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants 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, urbanitzat o amb jardineria, a compte del propietari del sòl.

3. Quan no s'indiqui el contrari en la normativa de la zona, l'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas podrà ultrapassar l'alçada d'1,80 m mesurats des de la cota definitiva del terreny en aquest límit.

No s'admeten el acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

4. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, serà obligatori tancar els solars.

**CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA****Art. 71. Ordenació amb volumetria específica**

1. L'edificació es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i de la fixació de les alineacions, el nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima que disposen els plans especials, plans parcials, plans de millora urbana o polígons d'actuació urbanística. Per al que no s'especifica en aquests serà d'aplicació la normativa urbanística d'aquest POUM. Tanmateix, pel que fa a les alineacions en cas de dubte prevaldran les alineacions establertes en aquest POUM
2. La superfície de sostre edificable ha de ser la que resulti de l'ordenació volumètrica establerta
3. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions, d'aquestes normes urbanístiques.
4. Es regirà per els paràmetres d'edificació alineada a vial o d'edificació aïllada segons sigui el cas.

**Art. 72. Modificació de l'ordenació**

1. Caldrà l'aprovació de plans de millora urbana en els següents supòsits:
  - Quan el POUM modifiqui alguna de les determinacions del pla especial, pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a que es refereixen els articles relatius a celoberts, patis i cossos sortints.
  - Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
  - Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions
  - Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla.
2. Els plans de millora urbana no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació ni augmentar el nombre d'habitatges fixats als plans d'ordenació dels quals es modifiqui.

**CAPÍTOL V. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS****Art. 73. Generalitats i classificació**

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a. Segons la permissivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.

**Art. 74. Classificació d'usos permesos segons la permissivitat**

D'acord amb aquest criteri es diferencien en:

1. Usos permesos: són els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
  - a. Ús principal o global: El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
  - b. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
  - c. Usos condicionats: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn o certes limitacions per a ser admesos.
  - d. Usos provisionals: Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos per l'article 53 del TRLUC.
2. Usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

**Art. 75. Classificació d'usos segons el domini**

D'acord amb aquest criteri es diferencien:

1. Usos públics: són els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
2. Usos privats: són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:
  - a. Ús particular és el que realitza individualment el titulat d'una propietat.
  - b. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.
  - c. Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de manera mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

**Art. 76. Classificació d'usos segons l'activitat i regulació dels usos globals**

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'ajustaran a la regulació establerta en aquest capítol.
2. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
3. Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els usos específics següents:
  - a. Ús d'habitatge  
És el destinat a l'allotjament o residència familiar, amb l'ocupació de l'edifici o de part d'un edifici, segons els tipus següents:
    - a.1. Habitatge unifamiliar: és l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
    - a.2. Edifici d'habitatges o plurifamiliar: és l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.
  - b. Ús hoteler  
El que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris de manera temporal, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim hoteler, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993 Revisió 1 (CCA-93 Rev. 1), correspon a les incloses en el Codi 551. Hotels i el Subcodi 55231. Apartaments turístics.
    - b.1. Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer, amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.
    - b.2. Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.
    - b.3. Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.
    - b.4. Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.
  - c. Ús d'allotjament rural



El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada, ubicades en entorns rurals o naturals, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès.

d. Ús de restauració

És el referent a restaurants, establiments de begudes, menjadors col·lectius i provisió de menjars preparats, sense espectacle.

e. Ús recreatiu

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació.

f. Ús de càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.

g. Ús comercial

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall.

Els establiments comercials estaran subjectes i es regulen per el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o a la legislació que la complementi o substitueixi.

L'ús comercial admès en els sectors industrials s'adequarà el que determina la normativa sectorial vigent sobre equipaments comercials.

h. Ús d'oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat (mediació financera i activitats immobiliàries i de lloguer; serveis empresarials, activitats de les agències de viatges, operadors turístics i altres activitats d'ajut al sector turístic i altres activitats diverses de serveis personals).

i. Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, excepte el reciclatge.

j. Ús de magatzem

Comprèn la manipulació i dipòsit de mercaderies.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

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

k. Ús de petits tallers

És aquell que utilitza pocs mitjans tècnics per a la manipulació, confecció o elaboració dels productes, normalment en petits tallers, de tipus artesanal, associats a un art o ofici, compatibles amb l'ús residencial.

l. Ús de serveis tècnics i ambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament i distribució d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems als serveis d'aquest ús i els relacionats amb el reciclatge.

m. Ús de tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment i reparació de vehicles de motor amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

n. Ús de garatge - aparcament

És el que correspon als espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils, ja siguin aparcaments privats, col·lectius o públics. L'àrea d'estacionament

és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

o. Ús d'estació de serveis

Instal·lacions destinades a la venda al detall de carburants i lubricants per a l'automoció. Admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i els tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

p. Ús educatiu

Comprèn les activitats desenvolupades en relació amb els diversos graus o especialitzacions del sistema educatiu: els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

q. Ús sanitari - assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts i en general les relacionades amb la sanitat i l'assistència. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars.

r. Ús esportiu

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.

s. Ús sociocultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com, també, les de caràcter religiós: esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

t. Us agrícola

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

u. Ús ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers i els d'aqüicultura. També s'inclouen en aquesta classificació les activitats relacionades amb la caça i la pesca. D'acord amb la CCAE-93 Rev. 1, són a les incloses en els Codis 012, 013, 015 i 05.

v. Ús forestal

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

w. Us d'activitats extractives

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

**Art. 77. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció**

1. La intervenció administrativa de les activitats i instal·lacions que es desenvolupen en el terme municipal d'Alcover es regula per la següent normativa sectorial, o per aquella que la desenvolupi o la substitueixi:

- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental d'activitats.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
- Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.

- Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
  - Llei 18/2009, del 22 d'octubre, de salut pública de Catalunya.
  - Llei 12/2008, de 31 de juliol, de seguretat industrial.
  - Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.
  - Ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions.
2. Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquids del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre) o normativa que la substitueixi.
3. A més de la normativa relacionada en els dos punts anteriors, també es tindrà en compte les altres normatives que les complementin, desenvolupin, modifiquin o substitueixin o les legalment vigents no esmentades. Així com les modificacions futures d'aquesta normativa i els reglaments que es publiquin, com també s'inclourà la nova normativa que derogui a aquesta o que la complementi.
4. Estaran subjectes a llicència, autorització o a règim de comunicació prèvia les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la normativa abans citada, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial o no substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, ens els termes previstos per la pròpia normativa de desenvolupament.
5. Excepcionalment les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació es regiran per les figures de protecció que estableix el RD 1.066/2001, de 28 de setembre.
6. L'obertura d'activitats de baixa incidència estan regulades d'acord amb la ordenança municipal reguladora de les activitats i instal·lacions.
7. Les activitats han de complir:
- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges, llevat d'aquelles que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.
  - b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
  - d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - e. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.
8. No s'admeten els establiments de pública concurrència del tipus bar musical, en els locals comercials dels immobles, quan els pisos superiors es destinin a l'ús de l'habitatge, independentment del tipus d'aïllament acústic que es puguin realitzar.

#### **Art. 78. Regulació supletòria**

Per a qualsevol ús o activitat que suposi 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 s'hi assembla.

#### **Art. 79. Simultaneïtat d'usos**

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

#### **Art. 80. Millores tècniques disponibles i mesures correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les millors tècniques disponibles (MTD), per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora o altra legislació aplicable.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva

admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora o altra legislació aplicable, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

#### **Art. 81. Impacte ambiental**

1. El contingut documental del planejament urbanístic general i derivat que ha de ser objecte d'avaluació ambiental, i la tramitació que han de seguir, és regularà per la normativa sectorial vigent.

2. La normativa sectorial, o general, determina quins projectes, instal·lacions o intervencions s'han de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental o han d'elaborar un estudi d'impacte ambiental.

#### **Art. 82. Pericó de control i presa de mostres**

Totes les instal·lacions industrials tindran abans de cada punt de connexió a la xarxa de clavegueram, un pericó per a la presa de mostres i mesura de cabals. Estaran localitzats en un lloc de fàcil accés aigües amunt de la seva descàrrega i, si és possible, fora de la propietat. S'haurà de facilitar a l'Ajuntament la situació del pericó per a la seva identificació. Si l'activitat ha de disposar de permís d'abocament (Activitats classificades segons el CCAE-2009 dins dels apartats C, D i E, i les que aboquin més de 6.000 m<sup>3</sup> anuals) i a criteri dels serveis tècnics de l'ajuntament.

Complirà amb l'establert al decret 130/2003 d'aprovació del Reglament dels serveis públics de sanejament, o amb aquella normativa sectorial que la complementi o la substitueixi.

### **CAPÍTOL VI. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT I DE LA CÀRREGA I DESCÀRREGA**

#### **Art. 83. Règim aplicable**

La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat, a la legislació sectorial i general (Codi tècnic de l'edificació, Decret d'accessibilitat...) vigent i, a més, a les limitacions addicionals exigibles a partir d'altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

#### **Art. 84. Regulacions generals**

1. Els projectes d'activitat d'aparcament es tramitaran conjuntament amb el projecte bàsic o d'execució de l'edifici.

2. Els Plans parcials urbanístics, en sòl urbanitzable, hauran de preveure sòl per a l'ús d'aparcament en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai públic per a parades terminals de vehicles automòbils.

3. En totes les edificacions de nova planta, en les obres de gran rehabilitació i en les ampliacions que suposi un increment de volum sobre el construït d'un 50%, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament segons els estàndards que es fixen en aquesta normativa, amb accés independent des d'un espai comú, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies i excloses les instal·lacions de servei.

4. No es concedirà llicència per elevació, ampliació o modificació substancial d'edificis o instal·lacions a les "zones i sistemes" sense que es compleixin les obligacions assenyalades de reserva de l'espai per aparcaments, encara limitats a la part que representa l'elevació, ampliació o modificació.

5. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre de places d'aparcament que es disposa en la present normativa.

6. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

- Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte de les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

- Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permeti o ho exigeixi. S'haurà de justificar degudament i, en cap cas, es podran rebaixar els mínims establerts en aquesta normativa. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

7. Les places poden estar situades en el mateix edifici, a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la, en un altre edifici pròxim o en terrenys edificables de la mateixa propietat. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, que s'hauran de vincular registralment al nou edifici, com indivisibles.

#### **Art. 85. Previsió d'aparcaments en funció de l'ús**

Tot seguit, s'estableixen a previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior. S'entén que les exigències són mínimes i, per tan, les Ordenances municipals sobre aparcaments en podran establir de superiors:

1. Edificis exclusius d'habitatges:
  - a. En el sòl urbà, sempre i quan l'edifici tingui més de dos habitatges: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït o fracció, amb un mínim d'una plaça per cada habitatge. En les tipologies d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o aïllats sempre és obligatori com a mínim una plaça per habitatge.
  - b. En el sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el Pla Parcial corresponent, amb el mínim que s'estableix en l'apartat anterior.
2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits:
  - a. Pels habitatges: el número de places que resulti d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article.
  - b. Pels altres usos: una plaça per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
3. Ús de comerç de superfície construïda de la zona de venda total superior a 500 m<sup>2</sup>, comerç de gran superfície i galeries comercials:
  - a. Dues places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda de la zona de venda o fracció. S'exceptuen d'aquesta regulació els establiments de venda a l'engròs de qualsevol tipus d'article i els de venda al detall de mobles, materials de construcció i articles i mobiliari de sanejament i comerç al detall de vehicles (excepte accessoris i recanvis). Si un establiment de venda a l'engròs també ven al detall es considera tota la superfície de venda al detall.
  - b. A partir de 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda de la zona de venda, l'aparcament i accés per als clients estarà separat de l'espai corresponent per al subministrament.
4. Us hoteler:
  - a. Per a hotels i apart-hotels, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella.
  - b. Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
  - c. Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.
  - d. Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un per cada 30 m<sup>2</sup> construïts.

- e. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.
5. Us recreatiu:
- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.
6. Us d'oficines i serveis:
- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció construïts destinats a aquest ús.
7. Us de restauració:
- Una plaça per cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.
8. Ús industrial de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>:
- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts o fracció en edificis aïllats i 1 per cada 200 m<sup>2</sup> en edificis entre mitgeres.
9. Us de magatzems:
- a. Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.
  - b. Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.
10. Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>:
- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a la que ocupi la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.
11. Instal·lacions esportives:
- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.
12. Edificis docents: no és fixa cap estàndard, però seria convenient preveure places d'aparcament, en funció de la lògica de l'ús.
13. Clíniques, sanitaris i hospitals: una plaça d'aparcament per cada 5 llits.
14. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
15. En altres usos legalment permesos que no estan relacionats, s'haurà de preveure, en el projecte, les places d'aparcament necessàries assimilables a l'ús més semblant, i sempre amb el compliment dels mínims establerts en els apartats anteriors. En tot cas l'Ajuntament fixarà l'estàndard oportú.
16. L'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de l'obligació de reserva de les places d'aparcament en el propi edifici, en els casos següents:
- a. Quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència del nombre de places d'aparcament sigui com a màxim de quatre i és pugui atendre el nombre previsible de vehicles en aparcaments públics o privats propers.
  - b. Quan a causa de les dimensions de la parcel·la o del carrer que li dona accés, especialment en els edificis de l'interior del nucli antic, i mitjançant un estudi, es demostrï la impossibilitat tècnica de complir les previsions de places d'aparcament.
  - c. Quan degut a la superfície o l'amplada de la façana de la parcel·la en els edificis que donen front al límit exterior del nucli antic, i mitjançant un estudi, es demostrï la impossibilitat tècnica de complir les previsions de places d'aparcament.

**Art. 86. Condicions generals**

1. Superfícies computables:

- a. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, hauran de referir-se a la superfície total construïda, que comprèn la del local destinat a l'activitat o ús considerat, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
  - b. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat es computarà com un espai més.
2. Espais:
- a. Els espais d'aparcaments, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.
  - b. Els espais oberts destinats a l'ús d'aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposarà, al seu voltant, l'arbrat, jardineria, talussos,... necessaris per assegurar-ne la integració.
  - c. Qualsevol espai d'aparcament haurà de tenir accés directe a la calçada, mitjançant una connexió, el disseny de la qual garantirà la seguretat i serà eficient vers l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.
3. Edifici exclusiu:
- a. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent se n'especifiqui la possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.
4. Prohibicions:
- a. En l'interior dels aparcaments no es podran emmagatzemar carburants ni materials combustibles.
  - b. No es podrà encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a, aquest efecte, es fixaran els avisos escaients perfectament llegibles, en llocs ben visibles.
5. Relació amb la circulació:
- a. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
  - b. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides es situaran en aquella que resulti més adequada, atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.
  - c. Es procurarà que els aparcaments d'edificis plurifamiliars tindran un accés únic i comunitari, evitant que hi hagi portes d'accés de forma continua.
6. Accessibilitat:
- a. Els aparcaments compliran la normativa sectorial d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques vigent.
  - b. En tot cas, en els aparcaments públics es preveurà permanentment un mínim d'una plaça adaptada per cada cent de la seva capacitat total. Aquestes places compliran les condicions establertes en la normativa sectorial vigent, pel que fa a les seves mesures, accessibilitat, recorreguts i altres.
7. Passadissos i accessos:
- a. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

**Art. 87. Condicions tècniques de les places, dels accessos i del local**

Els locals destinats a estacionament, aparcament i garatge-aparcament compliran les següents condicions:

**1. Mesures de les places:**

Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40 x 4,75 m).

S'admetrà un 20% de places de mides 2,20 x 4,50 metres, que, obligatòriament, s'haurà d'identificar en els plànols del projecte i en la declaració d'obra nova.

Aquestes mides seran mínimes lliures, mesurades a cara interior de pilar respecte de la plaça, en cap cas a l'eix dels pilars ni incloent el pilar dins la superfície de la plaça. En el cas que limiti amb una paret lateral, l'amplària mínima s'ampliarà en 15 cm, o en 30 cm si té paret a ambdós costats.

La disposició de les places ha de permetre accedir a totes elles directament.

**2. Alçada lliure:**

Les zones de circulació i les places tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint-i-cinc centímetres (2,25 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o altres instal·lacions en les zones de circulació i en l'espai útil de la plaça. A l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi puguin accedir.

**3. Espais de circulació de vehicles:**

L'amplada lliure mínima dels passadissos de maniobra i de circulació serà de 4,50 metres.

**4. Espai d'accés i espera:**

En els aparcaments que tinguin més de 4 places es disposarà un espai d'espera lliure d'obstacles, entre l'alineació de la vorera i la porta d'accés a l'aparcament, per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4,5 metres i un pendent màxim del 5%.

**5. Accessos i rampes:**

a. Els accessos, i rampes, tindran la següent amplada mínima per al pas lliure de vehicles:

- Quan serveixin a un nombre màxim de 30 places: tres metres (3 m).
- Quan serveixin a un nombre màxim de 100 places: cinc metres quaranta centímetres (5,40 m) amb doble sentit de circulació. O bé disposaran de dos accessos amb un únic sentit cadascun, amb una amplària de tres metres (3 m).
- Quan serveixin a més de 100 places hauran de tenir dos accessos i rampes, es senyalitzarà de tal manera que s'estableixi un únic sentit de circulació, amb una amplada mínima de tres metres (3 m).

b. Les rampes en els trams en corba tindran el sobreample necessari i el radi de curvatura, mesurat a l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m).

c. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada. Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altra extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat.

**6. Pendent de les rampes:**

El pendent màxim de les rampes serà la que estableixi la normativa general vigent, amb un màxim del 18%. Quan també siguin utilitzades per persones el pendent màxim serà del 16%.

**7. Accés i sortida de vianants:**

a. Els aparcaments amb capacitat no superior a 15 places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Si dona accés a més de 15 places, les rampes o passatges d'accés de vehicles no podran ser utilitzades pels vianants, que disposaran d'accessos



diferenciats, llevat del cas en que s'habiliti una vorera, que complirà amb el previst en el Codi tècnic de l'edificació o altra normativa aplicable, amb una amplada mínima de 80 cm, protegida mitjançant una barrera de 80 cm o un paviment a un nivell més elevat que la calçada. Quan la pendent d'aquesta sigui superior a la prevista en la normativa vigent es disposaran graons.

- b. Els aparcaments amb capacitat per a més de 30 places tindran un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
- c. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per una tanca d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores. Les característiques de capacitat i càrrega útil es consignaran en cartells col·locats de tal manera que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

- d. Sempre que s'utilitzi una rampa com a via d'evacuació per a vianants s'haurà d'habilitar una porta d'accés independent de la porta de vehicles amb obertura cap a l'exterior. Quan el pendent d'aquesta sigui superior a la prevista en la normativa vigent es disposaran graons.

8. Aparells muntacotxes:

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes o d'altres medis mecànics substituïtoris de les rampes. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 12 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal serà el suficient per evitar l'espera en la via pública, amb un mínim de cinc metres (5 m) des de l'entrada. S'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

9. Senyalització:

- a. Se senyalaran sobre el paviment les places i passos per vehicles, així com el recorregut dels vianants per tal d'evitar el risc d'enxarxat. Aquesta senyalització és corresponent amb la grafiada en el projecte motiu de concessió de la llicència.
- b. Els accessos que donen a la via pública es dotaran dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

10. Guals i portes d'accés:

- a. Queden prohibits els guals no regulats per l'Ajuntament. Es podran utilitzar rampes de posar i treure, que, en cap cas, poden ser fixes.
- b. La porta d'accés no podrà envair la via pública. Si la porta és plegable, amb sentit d'obertura vertical exterior, és recularà el suficient per no sobresortir de la línia de façana en una alçada de 2,20 m.

**Art. 88. Altres requeriments**

Els locals destinats a estacionament, aparcament i garatge-aparcament han de tenir les següents característiques:

**Construcció**

- 1. Compliran tota la normativa vigent, especialment aquella relacionada amb la protecció contra incendis i amb el Codi tècnic de l'edificació.

2. El paviment serà impermeable, antilliscant i continu o amb les juntes perfectament segellades.
3. La instal·lació elèctrica complirà el previst en el Reglament electrotècnic de baixa tensió. L'enllumenat de senyalització permanent, amb un nivell mínim d'il·luminació de 15 lux se situarà prop de les portes d'accés i en els punts de pas. La separació màxima entre els mateixos serà de 20 m, i des de qualsevol lloc de l'aparcament s'haurà de veure alguns d'aquests llums.
4. Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa.

#### **Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.
2. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim. d'un 5 % de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior.
3. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser del 8 % com a mínim.
4. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

#### **Art. 89. Activitat i llicències**

1. Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de manera expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.
2. D'acord amb les normes urbanístiques del POUM, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admetre'ls per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat.
3. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.
4. A les àrees d'aparcaments no serà permesa cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.

#### **Art. 90. Supòsit especial**

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

#### **Art. 91. Càrrega i descàrrega**

La càrrega i descàrrega es regularà per la normativa sectorial vigent, actualment per l'article 6 del Decret 344/2006 per a la regulació dels estudis de la mobilitat generada:

1. Els locals comercials han de destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.
2. Els establiments comercials grans o mitjans:
  - a. Superfície de venda superior a 1.300 m<sup>2</sup>: han de disposar d'un moll o d'un espai de càrrega integrat a la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar.

- b. A partir d'aquesta superfície, per als següents 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda, han de disposar d'un altre moll addicional i un altre més per cada un dels següents 10.000 m<sup>2</sup>.
3. En els plans urbanístics, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, es reservaran:
  - a. Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
  - b. Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.
4. Les places per a càrrega i descàrrega de mercaderies tindran unes mesures mínimes de 3 x 8 m.
5. En el cas d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats, necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

### TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

##### Art. 92. Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 del TRLUC es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable.
2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, no urbanitzable i urbanitzable delimitat, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa l'article 30 i següents del RLUC.
4. El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

##### Art. 93. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes, d'acord amb l'art. 34 del TRLUC, representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie "O" es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori com a:
  - Sistema de comunicacions
  - Sistema d'espais oberts
  - Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

##### Art. 94. Les zones

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

Aquest POUM determina, en sòl urbà, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl no urbanitzable les zones segons la tipologia predominant.

#### CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

##### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

##### Art. 95. Definició dels sistemes i tipus

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema, tant general com local, es defineix a l'article 34.1 i 34.2 del TRLUC i l'article 33 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme.

3. La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquin en aquestes Normes, implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 103 del TRLUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial o modificació puntual, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

4. Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM es classifiquen de la forma següent:

- Sistema de comunicacions
  - Sistema viari (clau X)
  - Sistema ferroviari (clau F)
- Sistema d'espais oberts
  - Sistema de zones verdes (clau V)
  - Sistema hidrogràfic (clau H)
  - Sistema de protecció de sistemes (clau S)
- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau D)
- Sistema d'equipaments comunitaris
  - Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
  - Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau T)

#### **Art. 96. Desenvolupament dels sistemes**

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta a l'article 34 del TRLUC.

2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalat pel POUM .

3. En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria, d'acord amb allò que defineix l'art. 44 c del TRLUC.

4. En el sòl no urbanitzable se seguirà allò que especifica l'art. 47.4 del TRLUC.

5. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal adscriuen per a sistemes generals, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 103.4 del TRLUC.

#### **Art. 97. Titularitat i afectació del sòl**

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

### **SECCIÓ 2. COMUNICACIONS**

#### **Art. 98. Disposicions generals**

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització.

Els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats als sistema viari (clau X) i sistema ferroviari (clau F).

**Art. 99. Sistema viari, clau X**

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

- X1. Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.
- X2. Xarxa viària bàsica o primària, formada pels carrers, en el sòl urbà, i els carrers estructurants, assenyalats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns. També s'hi consideren els camins determinats per la previsió i extinció d'incendis o els forestals.
- X3. Xarxa complementària o secundària, comprèn la resta de carrers no principals del sòl urbà i els camins agrícoles del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés a les parcel·les.
- X4. Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.
- Xr. Xarxa de vies per a vianants. Correspon a la vialitat de trànsit restringit o de prioritat invertida, forma part de la xarxa complementària o secundària. Inclou les àrees de passeig i de vianants que el POUM determina amb característiques especials.

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

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

5. A la xarxa viària urbana, i en els camins veïnals si és el cas, caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

6. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la llicència municipal prèvia. En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, turisme rural, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

7. La vialitat i les connexions amb les carreteres definides en el present POUM s'hauran d'ajustar als requeriments de la normativa sectorial vigent. En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que se'n justifiqui la seva necessitat per a la configuració de la trama urbana.

8. Si és el cas, en els plans de millora urbana, en els polígons d'actuació urbanística i en els sectors del sòl urbanitzable els costos de les connexions i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'inclouran en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

9. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

10. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.

11. El planejament derivat, els projectes d'urbanització i les edificacions que afectin les carreteres hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Tarragona o de la Diputació de Tarragona, segons l'administració titular de la via.

12. El regim d'aplicació als vials que formen part de la xarxa de carreteres serà el que fixa el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

#### **Art. 100. Xarxa bàsica territorial**

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

- La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.
- La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

2. En concret per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres: Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però s'hauran d'ajustar sempre a les limitacions que estableix la legislació de carreteres abans esmentada.

3. La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. Si es produeix una contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta Legislació.

#### **Art. 101. Camins rurals**

1. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics i d'interès natural. Se'n distingeixen els següents tipus:

- Xarxa viària rural bàsica o primària: formada pels camins rurals o agrícoles estructurants o primaris en sòl no urbanitzable. També s'hi inclouen els camins determinats per la prevenció i extinció d'incendis o qualsevol altra contingència d'interès general, en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria, i els forestals.
- Xarxa viària rural secundària: comprèn els camins rurals públics no principals del sòl no urbanitzable destinats a donar accés a les parcel·les.

2. L'amplada mínima útil serà:

- Camins de la xarxa bàsica: 4 m, amb un radi de gir mínim en les corbes de 5 m. Els camins sense continuïtat i longitud superior a 100 m han de finalitzar en un cul de sac de radi mínim 8 m.
- Camins de la xarxa secundària: 3 m, amb un radi de gir mínim en les corbes de 5 m.

3. S'estableix una zona de servitud, preferentment en un pla al mateix nivell,:

- Camins de la xarxa bàsica: a una distància de 6 m des de l'eix del camí.
- Camins de la xarxa secundària: a una distància de 3 m des de l'eix del camí.

4. En la zona de servitud no es permet cap tipus d'obra, construcció, tancament o instal·lació, ja sigui fixa, desmuntable, soterrada o aèria, que no estigui directament relacionada amb el condicionament o manteniment del camí o amb el pas de serveis i instal·lacions. Quan, excepcionalment, la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigeixi i quedi suficient demostrada la inexistència de solucions alternatives, es podrà autoritzar la realització d'obres o instal·lacions. Sempre que sigui possible aniran soterrades i es situaran en la part més allunyada de l'eix del camí.

5. En els plànols d'estructura general del territori s'indiquen els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica.
6. La xarxa actual s'haurà de conservar en la seva integritat.
7. En el sòl no urbanitzable, només es podran obrir nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat quan sigui d'iniciativa municipal, o estigui prevista en aquest POUM, en els plans especials que el desenvolupin, en els plans parcials, o bé si estan inclosos dintre dels plans d'actuació de l'administració competent.
8. Es podran obrir noves vies forestals amb els condicionants tècnics de traçat, amplada, pendent i radi de corba que permeti la seva utilització per a l'extinció i prevenció d'incendis.
9. No es podrà modificar el traçat, el perfil longitudinal o transversal dels camins sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural. Les ruptures i moviments de terres no podran abocar les aigües pluvials als camins existents.
10. En les cruïlles l'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45° però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90°. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que se n'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al qual s'incorpora el trànsit. Els pendents d'incidència no superaran, en els darrers 25 m, el 5%, i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.
11. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials naturals permeables. Malgrat això en aquells camins que l'Administració actuant consideri important la durabilitat del paviment es podran emprar altres materials que ho garanteixin.
12. Les carrerades de bestiar o vies pecuàries seran objecte de protecció especial d'acord amb la normativa sectorial vigent. S'hauran d'assegurar, amb caràcter previ, el manteniment de la integritat superficial, no es podrà disminuir o corregir l'amplària d'aquests camins ramaders, ja sigui en trams de sol no urbanitzable com urbanitzable. A les vies pecuàries les distàncies de protecció seran iguals al seu ample reconegut legalment.

#### **Art. 102. Sistema ferroviari, clau F**

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril, les zones de serveis i els terrenys necessaris per al desenvolupament directe de l'activitat de transport col·lectiu com són estacions, baixadors, aparcaments, serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.
2. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que s'estableixin dins els espais adscrits al sistema ferroviari i a la seva zona de protecció, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial ferroviària vigent (actualment la Llei 39/2003 del Sector Ferroviari, el RD 2387/2004 pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari i el D 305/2006 de 18 de juliol), en la qual es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia límit d'edificació, que la legislació sectorial actual defineix així:
  - La zona de domini públic són els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment al seu eix, des de les arestes exteriors de l'explanació. En el sòl classificat com a urbà consolidat aquesta distància es redueix a 5 metres.
  - La zona de protecció són les franges de terreny a cada costat de la línia ferroviària delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per la línia paral·lela situada a 70 metres de l'aresta exterior de l'explanació. En sòl classificat com a urbà consolidat aquesta distància es redueix a 8 m.
  - Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir d'aquesta. En els trams de la xarxa que discorren per zones classificades com a sòl urbà aquesta distància es redueix a 20 m.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.



4. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que s'estableixin dins de la zona d'influència del ferrocarril estaran sotmeses a llicència municipal, prèvia la oportuna autorització d'obres d'ADIF, o altra administració pública competent, prevista en la normativa sectorial ferroviària.
5. En les zones de domini públic i de protecció, per concedir la llicència municipal, es requerirà l'autorització prèvia d'ADIF per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat i plantar o talar arbres.
6. En els terrenys situats a ambdós costats de la línia ferroviària, fins a la línia límit d'edificació, està prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, essent necessària l'autorització prèvia d'ADIF.
7. Els edificis existents entre la infraestructura ferroviària i la línia límit d'edificació tindrà les restriccions que preveu la legislació sectorial de ferrocarrils vigent (actualment els articles 16 de la Llei 39/2003 del Sector Ferroviari, 34 i següents del RD 2387/2004 pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari, així com els articles 99.2 i 119 del D 305/2006 de 18 de juliol).
8. Les sol·licituds de llicència d'obra d'edificació, destinades a ús residencial i d'oficines, en els sectors de planejament que inclouen el sistema general ferroviari o son adjacents a aquest, hauran d'aportar un estudi de soroll i vibracions, redactat per tècnic competent, així com les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de soroll i vibracions en l'interior de les edificacions no superi els límits permesos per la normativa sectorial o general vigent.
9. En els àmbits de planejament situats en terrenys colindants al sistema ferroviari, es compliran les condicions de protecció del ferrocarril establertes a la Llei 39/2003 del Sector Ferroviari i en el RD 2387/2004 per el que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari, i se sol·licitaran a ADIF les autoritzacions que siguin precises.

#### **Art. 103. Sistema aeroportuari, clau A**

1. En els plànols d'ordenació es dibuixa la zona de servitud aeronàutica de l'aeroport de Reus, regulada per el Reial Decret 368/2011, de 11.03, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Reus.
2. Les servituds aeronàutiques estan regulades pel Decret 548/1972 sobre servituds aeronàutiques.
3. Cap construcció (incloses antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius,...), modificacions del terreny o objectes fixes (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, línies elèctriques, infraestructures de telecomunicacions,...), així com el gàlib de viari o via fèrria superaran les altures, respecte el nivell del mar, de les línies de nivell de les superfícies limitadores de la zona de servitud aeronàutica de l'aeroport de Reus (entre 426 m i 402 m).
4. Les construccions, les instal·lacions o les plantacions en els espais i zones afectades per les servituds aeronàutiques, necessitaran de la prèvia resolució favorable del Ministeri de Foment, d'acord amb l'establert als articles 29 i 30 del Decret 548/1972. Tanmateix les instal·lacions que s'elevin a una altura superior als 100 m sobre el terreny o sobre el nivell del mar requerirà d'informe previ de la Agència estatal de seguretat aèria (AESA).
5. Es tindrà en compte la normativa sectorial aplicable: L 48/60, de 21.07, sobre Navegació aèria, L 21/2003, de 7.07, de Seguretat Aèria, Art. 166 de la L 13/1996, de 30.12, de Mesures fiscals, administratives i d'Ordre social, D 584/72, de 24.02, de Servituds aeronàutiques (modificat per D 2490/74, de 9.08, RD 1541/2003, de 5.12, i RD 1189/2011, de 19.08), RD 2591/1988, de 4.12, de Ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei (modificat per RD 1189/2011, de 19.08) i O del Ministeri de Foment d'aprovació del Pla Director de l'aeroport de Reus.

### **SECCIÓ 3. ESPAIS OBERTS**

#### **Art. 104. Disposicions generals**

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

S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs lineals al llarg de les infraestructures i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, així com els entorns dels

cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

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

#### **Art. 105. Sistema de zona verda, clau V**

Formen el sistema de zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure d'ús públic, situat en sòl urbà o urbanitzable, existent o de nova creació.

El sistema de zones verdes està format per els espais lliures, eminentment arbrats, que, independentment del seu règim urbanístic, tenen un objectiu principal funcional: el repòs, el lleure i l'esbarjo de la població. Tenen, també, un objectiu ornamental (la qualificació i embelliment del paisatge urbà) i mediambiental (la millora ambiental del medi urbà, la protecció -integració- entre els nuclis i el camp, i la d'inserir a la trama urbana retalls de natura o elements naturals preexistents).

També s'incorpora l'arbrat viari i l'enjardinament de mitjanes, rotondes o altres elements lligats a la xarxa viària.

Pel paper fonamental en les funcions enumerades, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

El pendent mitjà serà inferior al 15%. S'especifiquen en els plànols amb la clau V. La ubicació i els límits són inalterables d'acord amb l'article 95 del TRLUC.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i els serveis, així com les construccions que ajudin a complir-ne la finalitat, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície de la zona verda.

En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers (o subsòl).

Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran tenir obertures a l'espai públic prèvia llicència municipal. També si podrà accedir de forma peatonal.

El criteri que ha de regir el disseny, execució i manteniment dels espais verds públics ha de ser, bàsicament, el de sostenibilitat. Així, el disseny ha de garantir un mínim consum de recursos i una màxima conservació i potenciació de la biodiversitat.

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

A tal fit, el disseny de les zones verdes públiques haurà d'atendre als següents criteris:

a. Utilització d'espècies autòctones, agrícoles, forestals i/o ornamentals tradicionals, adaptades a la climatologia mediterrània del municipi, a les condicions edàfiques locals i a la resistència a plagues. Se'n recomanen les següents:

- Arbres: pi blanc (*Pinus halepensis*), pi pinyoner (*Pinus pinea*), roure de fulla petita (*Quercus faginea*), alzina (*Quercus ilex ssp. ilex*), lledoner (*Celtis australis*), servera (*Sorbus domestica*), àlber (*Populus alba*), om (*Ulmus minor*), pollancre (*Populus nigra ssp. nigra*), olivera (*Olea europaea*), saüc (*Sambucus nigra*), figuera (*Ficus carica*), magraner (*Punica granatum*), freixe (*Fraxinus angustifolia*), garrofer (*Ceratonia siliqua*), codonyer (*Cydonia oblonga*), plataner (*Platanus x hispanica*).

El lledoner, l'alzina, el pollancre i la servera poden ser espècies adequades per a l'arbrat viari. Els altres poden ser espècies adequades per a zones verdes més àmplies, donades les seves capçades més àmplies.

- Arbusts: garric (*Quercus coccifera*), aladern (*Rhamnus alaternus*), roser silvestre (*Rosa sp.*), arç blanc (*Crataegus monogyna*), aranyoner (*Prunus spinosa*), ginesta (*Spartium*

junceum), marfull (*Viburnum tinus*), matabous (*Bupleurum fruticosum*), sanguinyol (*Cornus sanguinea*), boix (*Buxus sempervirens*), llentiscle (*Pistacia lentiscus*), aladern de fulla estreta (*Phyllirea angustifolia*), margalló (*Chamaerops humilis*), retama (*Retama sphaerocarpa*).

- Subarbusts: romaní (*Rosmarinus officinalis*), sàlvia (*Salvia officinalis*), sajolida (*Satureja montana*), espernallac (*Santolina chamaecyparissus*), farigola (*Thymus vulgaris*), salvíó blener (*Phlomis lichnitis*), romaní mascle (*Helianthemum syriacum*), espígol (*Lavandula officinalis*), estepes (*Cistus albidus*, *C. monspeliensis*, *C. salviifolius*, *C. clusii*), *Helichrysum stoechas*, *Erica multiflora*, *Linum suffruticosum*, *Iris germànica*, *Iris lutescens*, *Narcissus serotinus*, *Lithospermum fruticosum*, *Sedum album*, *Sedum sediforme*, *Aphyllantes monspeliensis*...

O qualsevol altra espècie que es justifiqui pròpia dels hàbitats autòctons del municipi.

Els subarbusts poden conformar massissos de plantes autòctones aromàtiques que, combinades amb elements inerts com rocalles o pedres individuals conformant diversos nivells, així com els arbusts i elements arboris centrals, poden crear zones verdes de gran interès ornamental tant a les rondedes com a les àrees més compactes i quadrangulars.

S'ha d'evitar que existeixen masses de gespitoses o d'altres espècies que necessitin importants dosis de reg, especialment si es tracta de reg per aspersió. Aquest tipus de jardineria pot ser imprescindible en alguns espais públics on es cerca el descans i lleure específics, com per exemple al voltant de piscines, però no seran acceptables en zones enjardinades aparador o sense funcionalitat per l'oci dels ciutadans. En aquests casos, les superfícies no ocupades per arbres, arbusts o subarbusts ho seran per substrats inerts.

- b. El disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès -cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua...- els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original. Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per la preservació d'aquests elements, per evitar danys causats per maquinària.
- c. El transplament ex situ d'elements d'interès -especialment peus d'oliveres- és una altra de les mesures a prendre en consideració.
- d. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures per al gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.
- e. Sempre que sigui possible, les zones verdes respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que sempre serà gota a gota -tot exceptuant les zones de gespitoses situades puntualment en indrets destinats a l'oci. Totes les basses agrícoles preexistents situades en l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com a àrea ornamental d'aigües.

Respecte al verd privat, l'aprovació de les llicències de construcció en zones d'urbanització restarà condicionada també a la presentació d'un projecte específic, que cal valorar pels serveis tècnics municipals, que haurà de justificar els següents conceptes: utilització de flora autòctona i/o adaptada a les condicions bioclimàtiques d'Alcover, respecte als elements preexistents, tipus de reg i consum previst, justificació del disseny en base al criteri general de sostenibilitat.

#### **Art. 106. Sistema hidrogràfic, clau H**

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic les infraestructures hidràuliques, format per els rius, els canals, les rieres, els barrancs i torrents, les sèquies i les basses associades que estructurin el paisatge, el conjunt de fonts naturals i les diverses capes freàtiques del subsòl.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura, mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i

enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA.

Així mateix, per a la perforació de pous en zona de policia de lleres i per a l'aprofitament de pous (siguin o no en zona de policia de lleres), cal disposar, respectivament, de la corresponent autorització de perforació (ACA) i de l'autorització d'aprofitament o de la concessió d'aigües (Confederació Hidrogràfica de l'Ebre).

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística a partir de la línia de domini públic hidràulic de 5 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, tret que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Pel que fa a la línia d'afecció, sempre que no vingui grafiada als plànols d'ordenació, se seguirà el que disposa la legislació hidràulica.

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

Els marges de les lleres públiques estan subjectes, d'acord amb l'article 9 del Reglament de Domini Públic Hidràulic, en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic, i una zona de policia de 100 m d'amplada, mesurades horitzontalment a partir de la llera amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents.

Queden sotmesos al que es disposa en Reglament les següents activitats i usos del sòl:

- a. Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b. Les extraccions d'àrid.
- c. Les construccions de qualsevol tipus, tinguin o no caràcter definitiu o provisional.
- d. Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per a la corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.
- e. Les activitats i usos esmentats s'han de tenir en compte especialment quan es tracti de terreny urbanitzable

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

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

5. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o petits embassaments s'haurà de redactar un Pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del sistema hidrogràfic.

6. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, tret que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració en el paisatge.

7. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

8. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.

9. Dins de l'espai fluvial inundable es defineixen tres zones: fluvial (ZF), sistema hídric (SI) i zona inundable (ZI), que se superposen, i queden sempre compreses una dins de l'altra. Els usos permesos proposats en cada cas serien, sempre, els corresponents a la limitació més restrictiva:

### 9.1. Zona Fluvial (ZF - Q 10)

Ve definida per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys i es pot entendre com la zona d'influència immediata que podríem catalogar de llera a efectes ecosistèmics.

En la franja o franges així determinades no és permet cap ús. Només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir un creixement equilibrat i també, mantenir una capacitat hidràulica mínima.

En aquesta zona s'evitaran, sempre que sigui possible, el pas d'infraestructures canalitzades.

Les intervencions hauran de ser autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

### 9.2. Sistema Hídric (SH - Q 100).

Ve definit per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys i integra l'ordenació de la llera i de la seva àrea d'influència. Els usos que el SH permet, fora de la Zona Fluvial, i sempre que aquest estiguin ja consolidats, són els següents:

- a. Ús agrícola: Terres de conreu, pastura, horticultura, viticultura, gespa, silvicultura, vivers a l'aire lliure i conreus silvestres. No es permeten els hivernacles ni tancaments de cap classe entre parcel·les.
- b. Ús industrial-comercial: zones verdes.
- c. Usos residencials: gespa, jardins i zones de joc degudament senyalitzades.
- d. Usos recreatius públics i privats: camps de golf, pistes esportives a l'aire lliure, zones de descans, zones de natació, reserves naturals i de caça, parcs, vedats de caça i pesca, circuits d'excursionisme o d'equitació. La implantació d'aquestes activitats recreatives no haurà de suposar en cap cas, l'alteració significativa de les condicions natural dels terrenys afectats.
- e. Les estacions de bombament, tant d'aigües residuals com potables, es podran situar en el SH, sempre que els accessos es localitzin a una cota en la qual no es produeixi la condició d'inundació greu per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- f. Les infraestructures de serveis i canonades situades en el SH hauran d'estar soterrades i degudament protegides front a l'erosió en avinguda i només podran ser autoritzades de manera excepcional i prèvia justificació com a única alternativa viable. No s'autoritzaran, en cap cas, instal·lacions per al transport de productes que pugin representar un risc de contaminació del Domini Públic Hidràulic.

### 9.3. Zona Inundable (ZI - Q 500)

Es defineix per a la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. A la ZI fora del SH es prenen les següents limitacions:

- a. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota en què no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- b. La zona d'acampada de càmpings restarà fora de la zona d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys
- c. Les futures edificacions de caràcter comercial industrial hauran de situar-se a una cota en què no es produeixi la condició d'inundació greu amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- d. Les estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR) de caràcter convencional i les instal·lacions associades a estacions de tractament d'aigües potables (ETAP) hauran de situar-se a una cota en què no es produeixi la condició d'inundació greu amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn. Per a les EDAR de tipologia verda l'únic condicionant serà situar-se fora del SH.
- e. A la zona inundable, es prohibeix la instal·lació d'abocadors de qualsevol tipus.

10. Els usos admissibles dins de l'espai fluvial seran els previstos en l'article 6 (Directrius de preservació front als riscos d'inundació) del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

11. El planejament derivat i els projectes constructius que es desenvolupin hauran d'adaptar-se a les disposicions que es deriven de l'aplicació de la Directiva marc de l'aigua i al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, aprovat el 23 de novembre de 2010 (D 188/2010, DOGC 26.11.2010).

#### **SECCIÓ 4. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC**

##### **Art. 107. Sistema d'habitatge dotacional públic, clau D**

1. El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatges destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials especificades a la memòria social.

2. Es distingeixen dues zones:

- D 1a: Habitatge dotacional Nucli antic
- D 3a: Habitatge dotacional Zona de densificació urbana

3. Les condicions d'ordenació i edificació seran les següents:

a. La clau D 1a - Habitatge dotacional Nucli antic es regularà per la normativa de la clau 1a - Nucli antic. Els usos seran els següents:

- Ús principal:  
Residencial plurifamiliar.
- Usos compatibles:  
Petit comerç, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural, o altra tipus d'equipament públic.

b. La clau D 3a - Habitatge dotacional Zona de densificació urbana es regularà per la clau 3a - Zona de densificació urbana. Els usos seran els següents:

- Ús principal:  
Residencial plurifamiliar.
- Usos compatibles:  
Petit comerç, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural, o altra tipus d'equipament públic.

4. En el cas que el futur planejament determini nous espais destinats a aquest règim, els edificis s'ajustaran al tipus d'ordenació, i a les condicions de parcel·lació i edificació de la zona on s'emplaci, a excepció de la densitat màxima d'habitatges que s'atendrà a la seva tipologia específica.

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

#### **SECCIÓ 5. EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS**

##### **Art. 108. Disposicions generals**

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau T.

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

##### **Art. 109. Sistema d'equipaments, clau E**

1. Forma el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:

- E<sub>1</sub>. Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

- E<sub>2</sub>. Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E<sub>3</sub>. Administratiu: administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil,...
- E<sub>4</sub>. Sanitari-assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.
- E<sub>5</sub>. Sociocultural i religió: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.
- E<sub>6</sub>. Cementiri.
- E<sub>7</sub>. Aquesta clau serà per als terrenys reservats per equipaments de nova creació sense ús assignat.
- E<sub>8</sub>. Proveïment: mercats municipals, escorxadors,...
- E<sub>9</sub>. Seguretat i defensa,...
- E<sub>10</sub>. Ambiental: centre d'educació ambiental,...
- E<sub>11</sub>. Aquesta clau és per als terrenys destinats a equipaments existents sense ús assignat.

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

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

3. El sòl classificat d'equipaments, per a equipaments de nova creació, haurà d'ésser de titularitat pública i, per tant, haurà d'ésser adquirit per l'Administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació. L'assignació de l'ús i condicions d'edificació dels E<sub>7</sub> es faran a través de Plans especials.

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

- Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que en els béns necessaris del contingut, les citades entitats no tinguin ànim de lucre per a dur-ne a terme la gestió.
- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui, legalment, per a idèntic fi l'actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

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

6. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, a les condicions tècniques i directrius de la normativa sectorial corresponent a l'ús al que es destini l'equipament, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi, prestant-se especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la, al tipus de tanca i a l'impacte en relació a les zones on estiguin emplaçats.

7. Les condicions de l'edificació dels equipaments són:

- a. Les previsions mínimes de dimensionament dels equipaments s'ajusten a les establertes en els estàndards regulats en la legislació vigent. La localització haurà de basar-se en criteris de proximitat, per a obtenir les superfícies més grans possibles.
  - b. Els equipaments i dotacions hauran d'adaptar-se normalment al tipus d'ordenació aïllada o volumetria específica.
  - c. La edificabilitat neta general serà de 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, però en els àmbits de clau E4 per a usos sanitari-assistencials, serà de 1,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - d. L'alçada màxima general serà de 12,00 metres, corresponents a planta baixa més dos plantes, però en els àmbits de clau E<sub>4</sub> per a usos sanitari - assistencials, serà com a màxim de 14,00 metres, equivalent a planta baixa i tres plantes altes, fixant-se d'acord amb les condicions de l'entorn més proper.
  - e. La ocupació màxima general serà del 50% del solar que se li assigni, però en els àmbits de clau E<sub>4</sub> per a usos sanitari-assistencials, es podrà arribar a un màxim del 70%, respectant les condicions de separacions a llindars establertes en funció de la seva ubicació respecte dels terrenys més propers.
8. S'admet la instal·lació de sistemes tècnics a les zones qualificades d'equipaments amb una ocupació màxima del 5% de la superfície total destinada a equipaments.
9. Els nous edificis d'usos religiosos només seran admesos a les zones industrials.

#### **Art. 110. Sistema serveis tècnics i ambientals, clau T**

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

- T<sub>1</sub>, d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores,...
- T<sub>2</sub>, centrals generadores, estacions transformadores, xarxes de gas, d'energia elèctrica, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic,...
- T<sub>3</sub>, d'aigües residuals, pluvials, depuradores,...
- T<sub>4</sub>, plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, i altres potencials serveis de caràcter ambiental,...
- T<sub>5</sub>, de comunicacions i de telefonia, georeferenciació,...
- T<sub>6</sub>, infraestructures de rec, instal·lacions de prevenció d'incendis, parcs mòbils de maquinària
- T<sub>7</sub>, reserves sense us assignat.

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

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

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

4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic ambiental que contenen i s'evitarà la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, es dotaran d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant i es disminuirà l'impacta visual produït des dels camins, l'autovia o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

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

5. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es podran situar en sòl urbanitzable o en sòl no urbanitzable, d'acord amb el procediment de l'article 48 del TRLUC i de



l'article 47 del RLUC, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental. Així mateix, quan es demostrï la impossibilitat d'una altra alternativa, es podran situar en sòls qualificats de zona verda i d'equipaments amb l'ocupació d'un màxim del 5% de la superfície total.

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

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

A l'entorn de les línies de baixa tensió caldrà respectar les distàncies de protecció fixades pel Reglament electrotècnic de baixa tensió.

7. La protecció de la infraestructura de portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona gestionades per part del Consorci d'Aigües de Tarragona es troba regulada per la Revisió del Pla especial de protecció aprovat definitivament, amb data de 1.12.2006 i publicat al DOGC núm. 4818 de 9.02.2007. Es defineix una franja de protecció per a la infraestructura en funció de les diverses classes de sòl:

- en sòl urbà: les línies de protecció de la canonada s'emmarquen dins de les alineacions dels vials urbans, a fi de no produir afectacions especials.
- en sòl urbanitzable i no urbanitzable: una franja de protecció de 10 m a cada costat de la canonada en tota la infraestructura existent i una franja de protecció de 5 m a cada costat de la canonada en tota la infraestructura incorporada de nou amb l'esmentada revisió del Pla Especial.

Els moviments de terra, obres en el subsòl o encreuaments d'altres instal·lacions que es pretenguin realitzar en aquestes franges requeriran, amb caràcter previ a la llicència municipal, del corresponent permís del Consorci d'Aigües de Tarragona.

8. Les instal·lacions de radiocomunicació i telecomunicació, dedicades a la transmissió de veus i dades amb antenes radiantis susceptibles de generar camps electromagnètics, es realitzaran d'acord amb la normativa sectorial vigent, actualment la Llei 32/2003, de 3 de novembre, i demès normativa complementària. Requeriran de llicència municipal i es tramitaran segons el previst en la Llei d'urbanisme vigent.

9. Les instal·lacions vinculades a la prestació de serveis de telecomunicacions, cables, conductes soterrats, pals, antenes,... tindran la consideració d'infraestructures i procuraran una dotació suficient de serveis al terme municipal o fora quan sigui convenient.

**CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 111. Definició**

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

**Art. 112. Determinació i ordenació del sòl urbà**

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

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

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

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

5. També s'ha delimitat un Pla de millora urbana i se n'especifica les condicions d'ordenació.

**Art. 113. Cessions gratuïtes en sòl urbà**

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

**SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ****Art. 114. Tipus**

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

- Nucli antic, clau 1:
  - 1a - Centre històric
  - 1c - Nucli Tradicional (La Plana)
- Urbà tradicional, clau 2
  - 2a - Eixample de casa entre mitgeres
- Densificació urbana, clau 3
  - 3a - Illa tancada alta densitat
  - 3hp - Habitatge de protecció en illa tancada alta densitat
- Ordenació en illa oberta, clau 4
  - 4a - Bloc plurifamiliar lineal
  - 4hp - Habitatge de protecció en bloc plurifamiliar lineal
  - 4b - Cases en filera
    - 4b1 - Hort de la Barra
    - 4b2 - Mas Moresc i Mas Gassol

- 4b3 - Antiga UA 17
- 4b4 - Carrer Comtes de Prades
- 4c - Altra volumetria consolidada en tipologia unitària
- Cases unifamiliars aïllades, clau 5
  - 5a - Ciutat Jardí (nucli Alcover)
  - 5b - El Remei
  - 5c - Masies Catalanes
    - 5c\* - PAU Masies Catalanes
    - 5c\*\* - Mas del Cano
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
  - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt
    - 5e\* - La Cabana
  - 5f - Antiga UA 17
- Industrial compacte, clau 6
- Industrial aïllat, clau 7
  - 7a - Gran indústria
  - 7b - Mitjana indústria
  - 7c - Petita indústria
  - 7d - Indústria de tolerància
- Dotacions i serveis, clau 8
  - 8a - Hotelers

#### **Art. 115. Zona de nucli antic, clau 1**

##### **1. Definició**

En aquesta clau s'ordena l'edificació que constitueix la trama del nucli antic de població, integrat per edificis entre mitgeres alineats a vial en illa tancada, compacta o amb pati interior. El seu grau d'integració fa necessari reconduir la futura activitat edificatòria cap el manteniment i l'adequació de les cases ja construïdes o, en tot cas, cap a la utilització de tipologies anàlogues a les preexistents, amb la reproducció d'alguns dels seus paràmetres essencials.

També s'inclouen en aquesta clau les edificacions del nucli urbà de La Plana, que ha de conservar la seva singularitat.

Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació, amb l'objectiu de conservar el nucli, sense canviar substancialment les seves característiques urbanes tradicionals.

##### **2. Subzones**

S'estableixen les subzones següents:

- 1a - Centre històric, comprèn tot el nucli antic delimitat per la muralla.
- 1c - Nucli tradicional, comprèn el nucli de la Plana

##### **3. Condicions de parcel·lació**

- Façana mínima: a la clau 1a serà de 4m.
- Superfície mínima:

A la clau 1a es conservarà l'actual estructura parcel·laria. És permet l'agregació de parcel·les, tenint en compte, si és el cas, de no desvirtuar l'aspecte compositiu de les façanes tot mantenint la composició i modulació vertical de les parcel·les originals. En cap cas es permetrà ajuntar

diverses cases antigues i fer una façana unificada amb alçades i textures la longitud de les quals superi el doble de l'amplada mínima.

A la clau 1c es conservarà l'actual estructura parcel·lària. No es permet la segregació ni l'agregació de parcel·les, amb la única excepció d'agrupar parcel·les per motius d'habitabilitat, en tot cas es mantindrà la modulació vertical i l'aspecte compositiu de les façanes originals.

- Alineacions:

Els edificis hauran de respectar les alineacions existents, llevat d'aquells casos que es grafien en els plànols d'ordenació com a regularització d'alineacions, que hauran d'adequar-se a la nova alineació proposada.

**4. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació:

Edificació alineada a vial.

- Edificabilitat màxima:

La que resulti de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure parcel·la,... i d'altra normativa de l'edificació o d'habitabilitat,...

- Profunditat edificable:

Només regeix en els casos en què estigui indicada als plànols d'ordenació (sèrie O.3). El criteri fonamental serà l'adaptació a les característiques de les edificacions existents i a la legislació d'habitabilitat vigents.

Les illes i patis han de complir les condicions d'edificació i habitabilitat establertes en el Capítol I del Títol II i annexos d'aquesta normativa i en la normativa d'habitabilitat vigent.

- Nombre màxim de plantes: el nombre màxim de plantes en referència al vial serà: PB+2+G.

- Alçada reguladora: a les noves construccions o ampliació de les existents, l'alçada reguladora màxima serà de 10,25 m.

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

- Nombre d'habitatges:

En els edificis catalogats es conservaran el nombre d'habitatges actuals. En el cas que només estigui catalogada la façana, la subdivisió només serà autoritzada si aquesta no afecta la composició exterior de l'edifici.

- Coberta i terrats:

Les cobertes inclinades seran exclusivament de teules tradicionals (àrabs, romanes,...) de colors vermell, ocre o terrossos, quedant expressament prohibides les de color negre.

Els edificis existents podran conservar la superfície de terrat actual. En obres de rehabilitació, que tinguin com a finalitat la millora de l'habitabilitat o treure instal·lacions de façana, es podrà destinar fins un 30% de la superfície de coberta a terrat. En els edificis nous es permetrà un terrat pla que ocupi fins a un 40% de la superfície en planta.

L'accés al terrat no podrà superar el gàlib que defineix l'alçada reguladora i les pendents de coberta. Dins d'aquest gàlib també es permetran els terrats coberts.

Les caixes d'escala, els aparells d'aire condicionat i altres elements construïts o similars, s'encabiran dins del gàlib que defineix l'alçada reguladora màxima i les pendents de coberta, amb una pendent màxima del 30%. Per damunt d'aquest gàlib no s'admetran altres elements que les xemeneies, les fumeres, les instal·lacions de plaques solars, que s'integraran en el pla de coberta, i les baranes dels terrats i de les parets mitgeres o dels patis interiors.

En les obres de nova construcció les xemeneies seran metàl·liques o d'obra, arrebossades i pintades amb colors similars a la façana i amb remats tradicionals. En les rehabilitacions de coberta es podran mantenir les xemeneies existents, a excepció de les que siguin de fibrociment o PVC.

- Sotacoberta habitable: s'admetrà si forma part de l'habitatge del pis inferior, només en edificis amb habitatges unifamiliars o bifamiliars.
- Elements sortints:  
El vol del ràfec serà igual al dels cossos sortints.  
La barbacana tradicional existent es conservarà en les obres de rehabilitació. En les que en realitzin en substitució d'una edificació anterior es conservarà el mateix tipus de l'edifici anterior. En les obres noves es procurarà rematar l'edifici amb una barbacana similar a les existents a la zona.
- Cossos sortints:  
No s'admetran cossos tancats sempre i quan no sigui per la conservació o reconstrucció d'un element identitari de l'edifici existent.  
Els balcons o cossos oberts, a més de complir la normativa general, només es permetran si compleixen les següents condicions: no volaran més de l'1/15 part de l'amplada del carrer amb un màxim de 60 cm a una alçada superior a 3,50 m, seran de tipus i mesures tradicionals, ocuparan un màxim del 50% de la longitud de façana, amb una amplada màxima de 2,00 m i es separaran de les mitgeres un mínim de 60 cm. La llosa tindrà un gruix màxim de 18 cm i les baranes seran de ferro i calades.
- Reculades d'edificació:  
No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència, s'han incorporat a la fesomia del nucli.
- Porxos: es mantindran els porxos existents.
- Espai interior d'illa:  
L'espai lliure d'edificació es mantindrà preferentment enjardinat i en especial el classificat com a verd privat protegit.
- Alçada lliure de PB i de PP:  
En cas d'edificació nova o gran rehabilitació l'alçada mínima de les plantes s'adaptarà, en la mesura que es pugui, a les de l'edifici que substitueix, i no s'utilitzaran alçades desproporcionades que desvirtuin el caràcter actual.
- Habitatge en PB:  
En els edificis de tipus plurifamiliar no es permet l'ús d'habitatge en planta baixa.

##### 5. Condicions estètiques

- Criteris generals:  
Les rehabilitacions i les noves edificacions, construïdes a partir de l'enderrocament, prèviament autoritzat, o la ruïna d'un edifici antic, s'harmonitzaran amb la resta del carrer, s'adaptaran a l'ambient estètic i compositiu de la zona perquè no desentonin del lloc on estiguin situades, i se'n mantindran els elements identitaris, tan estètics com compositius.  
Predominarà el caràcter pla de les façanes.  
Els edificis inclosos en el catàleg de béns a protegir conservaran la forma, el volum, l'estructura externa o interna original o els elements relacionats amb la tipologia i el caràcter de l'edifici, d'acord amb el que s'especifiqui en el mateix catàleg. S'admetran només accions encaminades a la consolidació, rehabilitació, restauració o embelliment i a les millores d'habitabilitat o accessibilitat que no n'alterin les característiques arquitectòniques.
- Composició de façanes:  
Les barbacanes, els acabaments, els buits, els balcons, els miradors, les finestres i demés elements, seguiran les normes tradicionals de composició i es prohibirà l'ús de materials que no harmonitzin amb el caràcter del nucli.  
Les obertures de façana (balconeres i finestres de plantes pis) tindran proporcions verticals, d'acord amb les tipologies d'obertures, mesures, proporció i composició tradicionals del nucli

històric, amb una amplada no superior a 1,25 m. Predominant, en qualsevol cas, els paraments plens sobre els buits.

Les aristes de les finestres se separaran un mínim de 60 cm de les mitgeres.

- Conservació del patrimoni:

Els elements arquitectònics tradicionals, de pedra o fusta, els materials originals i autòctons i els altres elements significatius, es mantindran en obres de reforma, rehabilitació o restauració. En cas d'enderroc o ruïna, es conservaran per incorporar-los a la nova construcció. En cap cas es recobriran amb arrebossats o estucats o es blanquejaran.

Per la seva neteja només podran ser utilitzats mitjans no destructius, s'evitarà emprar tècniques abrasives o destructives.

Els morters a emprar en la reparació d'elements arquitectònics, resseguits de carreus, maçoneria,... seran exclusivament de calç, o altres materials homologats, s'evitarà emprar, en obres de restauració, ciments pòrtlands o d'altres que siguin agressius als materials petris originals.

- Acabats i colors de façana:

Les façanes es realitzaran amb els materials utilitzats tradicionalment en el nucli, de forma que no se'n desvirtui el caràcter, tot preservant-ne els valors tradicionals. Totes les façanes, exteriors i interiors, s'acabaran estucades, amb morter de calç, arrebossades i pintades o amb paredat de pedra. Sempre que s'utilitzin arrebossats, pintats o estucats seran de colors terrossos, i harmònics amb els predominants, d'acord amb la carta cromàtica que aprovi l'Ajuntament, queda prohibit el color blanc i els acabats tipus granulite o similar.

Es procurarà que l'acabat exterior sigui únic per a tota la façana, tant pel que fa als tancaments com als paraments, i es permet només en la planta baixa una variació respecte a la resta.

Estan prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, l'obra vista, les parets de vidre, els aplacats de plàstic o els metàl·lics, les portes metàl·liques enrotllables, els elements lluentos o aquells que entrin en contradicció amb els acabats tradicionals dominants al nucli. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.

- Fusteries i baranes:

Els tancaments practicables exteriors seran, preferentment, de tipus tradicional amb fusta natural tintada de color fosc. S'admeten, també, les de ferro o alumini lacat, amb acabats de tonalitats fosques i mats, són prohibits els lacats de color blanc o anoditzats acabat or, plata, bronze o similar.

Les obertures de les plantes pis sols podran tancar-se amb porticons o persianes de llibret, no s'admet cap tipus de persiana enrotllables, ja sigui encastada o en caixa de superfície.

En els cossos volats no s'admeten les baranes de balustres, les opaques i les d'obra a base de gelosia de ceràmica i/o vidre.

Les baranes dels balcons, que no podran sobresortir, només podran ser de ferro amb barrots verticals acabat pintat amb colors foscos.

Els colors de les fusteries s'hauran d'ajustar als colors admesos en la carta cromàtica que aprovi l'ajuntament.

Els vidres de portes, finestres i balconeres no podran ser ni reflectants ni tipus mirall.

- Canals i baixants:

Les canals i els baixants, si van a l'exterior, seran de ferro o de planxa metàl·lica o PVC acabat pintat amb tonalitats fosques, amb els cromatismes del nucli o de la carta de colors que aprovi l'ajuntament.

- Mitgeres:

Les mitgeres que quedin vistes, ja sigui de manera temporal o definitiva, hauran de tractar-se amb els mateixos materials, textures i colors que les façanes principals. Queden expressament prohibits els envans pluvials prefabricats.

- Publicitat comercial: Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobresurtin del pla de façana tant anterior com posterior dels edificis.

La retolació comercial anirà incorporada, preferentment, dins les obertures de la planta baixa de l'edifici, amb materials de qualitat i colors que harmonitzin amb el conjunt. En cap cas seran de materials plàstics, lluminosos o de neó. Caldrà justificar la seva integració a la façana.

- Contingut dels projectes:

En els projectes, tant de rehabilitació o reforma com d'obra nova, els plànols de façana tindran a més de la façana a rehabilitar com a mínim els de les façanes veïnes o els del conjunt si és en un entorn catalogat, a fi i efecte de garantir-ne la integració en l'ambient urbà. Serà convenient acompanyar-ho de fotografies de l'entorn per a poder justificar, tant l'estat actual, com la relació de la solució proposada del nou edifici amb els edificis contigus i la resta del carrer.

En els plànols i en la memòria es farà esmen de la forma com s'acompleix amb aquesta normativa, especificant els materials, qualitats i acabats que es proposen utilitzar. S'acompanyarà dels detalls constructius a escala adequada. En cas d'inspiració en elements existents s'han farà referència documental.

Qualsevol obra de reforma haurà de presentar els plànols de planta, seccions i alçat de l'edifici existent.

Tant si l'edifici és un bé catalogat com si no ho és, els serveis tècnics municipals faran una inspecció prèvia a l'informe de la llicència que serà, en tot els casos, preceptiva, inclòs en aquelles obres de petita reforma que per la seva poca entitat no necessitin presentar els plànols esmentats.

Quan es tracti d'obres singulars en els béns declarats BCIL, es podrà demanar informe previ als Serveis territorials a Tarragona del Departament de Cultura.

#### **6. Condicions d'ús**

- Ús principal:  
Residencial unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.
- Usos compatibles:  
Hoteler, allotjament rural, restauració, petit comerç, petits tallers (artesanal), magatzem, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.  
No s'admetran edificis o instal·lacions que pugui pertorbar l'ambient que es tracta de protegir.

#### **Art. 116. Zona d'eixample entre mitgeres, clau 2**

##### **1. Definició**

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

Es desenvolupa en una sola subzona: 2a - Urbà tradicional

##### **2. Condicions de parcel·lació**

- Façana mínima: 6 m.

##### **3. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació i alineacions:  
Serà el d'edificació segons alineacions a vial, amb edificació continua entre mitgeres.
- Edificabilitat màxima:

L'edificabilitat en les zones d'edificacions contínues es defineix per l'envoltant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona (alçada reguladora, fondària edificable,...) i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

- Profunditat edificable:  
La definida als plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Alçada reguladora: 7 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:  
D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referent a carrer.
- Habitatge en PB: permès.
- Sotacoberta habitable: formant part de l'habitatge del pis inferior.
- Cossos sortints:  
Es regirà per les determinacions de l'edificació segons alineació al vial.  
L'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints serà en aquesta clau de 3,00 m.
- Ocupació planta baixa: la totalitat de la part edificable de la parcel·la.
- Ocupació planta soterrani: la totalitat de la part edificable de la parcel·la.
- Reculades d'edificació: només és admissible en el cas de respectar la servitud ferroviària d'edificació tal com s'ha grafiat al plànol d'ordenació. En aquest cas l'espai de coixí entre vial i edificació queda qualificat de verd privat vinculat a l'edificació que hi dona front.

#### 4. Condicions estètiques

- Condicions generals:  
Cal mantenir l'harmonia de composició i l'estètica amb les edificacions veïnes, amb predomini del caràcter pla de les façanes i de les proporcions de buits i plens.  
En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
- Acabats de façana: les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter de la zona. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana i es permetrà només en la planta baixa una variació respecte a la resta.
- Color de façana: Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

#### 5. Condicions d'ús

- Ús principal:  
Residencial unifamiliar o bifamiliar.
- Usos compatibles:  
Hoteler, restauració, petit comerç, petits tallers (artesanal), magatzem, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.

### Art. 117. Zona de densificació urbana, clau 3a

#### 1. Definició

Aquesta zona correspon als creixements que, de manera compacta, es desenvolupen a partir del nucli antic amb la formació d'una trama regular, que forma un eixampla intensiu.

Es desenvolupa en una sola subzona: 3a - Illa tancada d'alta densitat.

#### 2. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 8 m  
En els solars existents abans de l'aprovació de l'anterior planejament general s'admeten façanes de 6,00 m.



En els solars amb façana als carrers raval del Carme i al costat sud de l'avinguda de Mont-ral s'admet l'amplada de façana existent.

### 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:  
Serà el d'edificació segons alineacions a vial, amb edificació continua entre mitgeres tot determinant illes tancades.
- Alineacions:  
Seran les establertes als plànols d'ordenació.
- Edificabilitat màxima:  
L'edificabilitat en les zones d'edificacions contínues es defineix per l'envoltant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona (alçada reguladora, fondària edificable, ocupació,...) i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.
- Densitat màxima d'habitatges: 1hab/100m<sup>2</sup>st
- Profunditat edificable:  
La definida als plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes:  
PB+2 i PB+3, segons l'establert als plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora:  
PB+2 = 10,25 m  
PB+3 = 13,40 m
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:  
D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer.
- Habitatge en PB: permès.
- Sotacoberta habitable: en els edificis plurifamiliars no s'admet. En els unifamiliars o bifamiliars s'admet formant part de l'habitatge del pis inferior.
- Cossos sortints:  
Es regirà per les determinacions de l'edificació segons alineació al vial.
- Ocupació planta baixa: la definida en els plànols d'ordenació.
- Ocupació planta soterrani: la totalitat de la parcel·la.
- Entresòls:  
Es permet el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.
- Edificació en el pati d'illa:  
Es permet l'edificació en el pati d'illa, només en planta baixa i en plantes soterrani, quan estigui previst en els plànols d'ordenació.
- Solars amb façana als carrers raval del Carme i costat sud de l'avinguda de Mont-ral (fins el carrer Joan M. Martorell).  
En aquests solars s'admeten les façanes existents. Tanmateix les condicions estètiques seran les mateixes de la clau 1a per tal de preservar la singularitat d'aquest conjunt.

### 4. Condicions d'ús

- Ús principal:  
Residencial habitatge unifamiliar i plurifamiliar entre mitgeres.
- Usos compatibles:

Hoteler, restauració, recreatiu, petits tallers (artesanal, només en planta baixa), comercial, oficines i serveis, magatzem, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.

**Art. 118. Zona d'habitatge protegit en illa tancada, clau 3hp**

**1. Definició**

Aquesta zona correspon a la tipologia d'habitatge protegit en illa tancada, que s'integra en els creixements que, de forma compacta, es desenvolupen a partir del nucli antic formant una trama regular, de tipus eixampla intensiu.

**2. Condicions de parcel·lació i edificació**

1. Les condicions de parcel·lació i edificació seran les mateixes de la clau 3a.
2. Es tindran en compte els paràmetres normatius de l'article 7 del D 244/2005 respecte la densitat d'habitatges per a l'edificació d'habitatges de protecció oficial pública:
  - a. Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.
  - b. La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
  - c. Han de tenir els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
  - d. En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

**3. Condicions d'ús**

- Ús principal:  
Residencial habitatge plurifamiliar.
- Usos compatibles:  
Comercial, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural, o altra tipus d'equipament públic.

**Art. 119. Zona d'ordenació en illa oberta, bloc plurifamiliar, clau 4a**

**1. Definició.**

Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar, amb predomini de les formes volumètriques compactes, amb major alçada, o bé formada per construccions on predomina la seva longitud.

**2. Condicions de la parcel·lació**

- Façana mínima: 6 m
- Fondària mínima: 25 m
- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>

**3. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'edificació: Edificació alineada a vial.
- Edificabilitat màxima: es defineix per l'envoltant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona (alçada reguladora, fondària edificable, ocupació,...) que determini el PMU-1 Bombers i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- Ocupació màxima: 40%.

- Nombre màxim de plantes: PB+2.
- Alçada reguladora màxima: 10,25 m.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:  
D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a carrer.
- Tanques: Alçada màxima 1,80 m dels quals 0,90 podran ser massissos.
- Espai lliure de parcel·la: la superfície lliure d'edificació passarà a tenir la consideració de verd privat. El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb espècies autòctones de la zona.
- Longitud màxima del conjunt edificat: 45 m
- Separació entre conjunts edificats: 6 m.
- Separacions mínimes:  
Caldrà respectar una distància mínima a laterals i a fons de parcel·la de 3m.
- Cossos sortints: només s'admeten si son totalment oberts.
- Construcció auxiliar: no s'admeten.
- Porxos: s'admeten.
- Entresòls:  
No es permet el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

#### 4. Condicions d'ús

- Ús principal: Residencial plurifamiliar o unifamiliar
- Usos compatibles:  
Hoteler, restauració, recreatiu, comercial, artesanal, oficines i serveis, magatzem i petits tallers només en planta baixa, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.

### Art. 120. Zona d'habitatge protegit en illa oberta, bloc plurifamiliar, clau 4hp

#### 1. Definició.

Aquesta zona correspon a la tipologia d'habitatge protegit en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar, amb predomini de les formes volumètriques compactes, amb major alçada, o bé formada per construccions on predomina la seva longitud.

#### 2. Condicions de la parcel·lació i edificació

1. Les condicions de parcel·lació i edificació seran les mateixes de la clau 4a.
2. Es tindran en compte els paràmetres normatius de l'article 7 del D 244/2005 respecte la densitat d'habitatges per a l'edificació d'habitatges de protecció oficial pública:
  - a. Han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.
  - b. La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableixen les normes d'habitabilitat i, si s'escau, ha d'incloure la meitat de la superfície dels espais exteriors d'ús privatiu de l'habitatge, fins a un màxim del 10 per cent de la superfície útil interior.
  - c. Han de tenir els paràmetres d'ecoeficiència i sostenibilitat obligatoris segons la normativa vigent.
  - d. En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'haurà d'adaptar i reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'hauran de mantenir reservats per un període màxim de sis mesos des de la qualificació definitiva, a partir del qual, si no s'han trobat adquirents o llogaters que compleixin aquestes condicions, podran ser adjudicats, venuts o llogats a persones no discapacitades.

**3. Condicions d'ús**

- Ús principal:  
Residencial habitatge plurifamiliar.
- Usos compatibles:  
Comercial, oficines i serveis, educatiu, sanitari-assistencial i socio-cultural, o altra tipus d'equipament públic.

**Art. 121. Zona d'ordenació en illa oberta, cases en filera, clau 4b****1. Definició**

Aquesta zona ordena l'edificació destinada a habitatge unifamiliar, amb caràcter gairebé exclusiu, caracteritzada per l'ordenació d'habitatges agrupats en filera i l'existència d'un espai no edificable a cada parcel·la.

**2. Subzones**

S'estableixen les següents subzones:

- 4b1 - Hort de la Barra
- 4b2 - Mas Moresc i Mas Gassol
- 4b3 - UA 17
- 4b4 - Carrer Comtes de Prades

**3. Condicions de parcel·lació**

	4b1	4b2	4b3	4b4
- Façana mínima:	5,5 m	6 m	6 m	existent
- Fondària mínima:	30 m	20 m	30 m	existent
- Superfície mínima:	165 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	existent

**4. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació i alineacions:

Agrupacions de cases en filera retirades de l'alineació a vial, segons l'ordenació d'edificació aïllada. Els habitatges s'agruparan seguint les alineacions assenyalades en els plànols d'ordenació.

Si l'amplada de l'illa de cases és inferior a 40 m. solament es podrà construir una filera de cases. Com excepció d'aquesta regla, s'admet la consolidació de parcel·les aïllades que hagin quedat entre altres sense possibilitat d'esmenar-ho abans de l'aprovació d'aquest POUM.

Les unitats de cases en línia no podran deixar parets mitjaneres al descobert. En les cases que se situïn als extrems de la línia es tractaran totes les façanes com a principals i compliran les distàncies de separació al límits laterals.

	4b1	4b2	4b3	4b4
- Separacions:				
Carrer	6 m	6 m	6 m	existent
Fons d'edificació	12 m	-	14 m	existent
Laterals d'agrupació	-	3 m	3 m	existent
- Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s):	-	1	1	1
- Ocupació màxima:	-	50%	-	40 %
- Alçada reguladora:	7 m	7 m	7 m	7 m
- Nombre màxim de plantes:	SS+PB+1	PB+1	PB+1	PB+1
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:				

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.

- Sotacoberta habitable: permesa.
- Reculades d'edificació:

L'edificació és recularà de l'alineació de façana la separació indicada en l'apartat separacions.

- Ocupació planta soterrani:  
Segons els paràmetres d'edificació aïllada.

#### **5. Condicions d'ús**

- Ús principal:  
Residencial: habitatge unifamiliar en filera.
- Usos compatibles:  
Oficines i serveis, sanitari-assistencial, restauració i petit comerç.

### **Art. 122. Zona d'ordenació en illa oberta, volumetria consolidada, clau 4c**

#### **1. Definició**

Aquesta zona ordena les zones amb construccions existents a conservar, sobre les que es permeten petites ampliacions, que per les seves característiques no es poden incloure en cap altra zona.

#### **2. Condicions de la parcel·lació**

Les parcel·les seran les existents actualment.

#### **3. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació:  
L'edificació s'ordenarà segons el model d'alineacions a vial, tenint en compte la singularitat edificatòria dels edificis.
- Alineacions:  
Les alineacions seran les existents.
- Edificabilitat màxima:  
L'edificabilitat es defineix per l'envoltant màxima del volum que resulti de l'aplicació de l'ocupació de parcel·la grafiada en el plànol d'ordenació i de l'alçada reguladora.  
La resta de la parcel·la quedarà lliure d'edificació i es mantindrà preferentment enjardinada.
- Densitat màxima d'habitatges: 1hab/100m<sup>2</sup>st
- Profunditat edificable:  
La definida als plànols d'ordenació.
- Profunditat edificable en planta baixa:  
La definida als plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: PB+2.
- Alçada reguladora: existent.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:  
D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents al carrer.
- Habitatge en PB: permès.
- Sotacoberta habitable:  
S'admet formant part de l'habitatge del pis inferior.
- Cossos sortints:

Es regirà per les determinacions de l'edificació segons alineació al vial.

- Ocupació planta baixa: La definida en els plànols d'ordenació.
- Ocupació planta soterrani: La mateixa que la planta baixa.
- Entresòls:

No es permet el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Només es permeten les obres de conservació, manteniment o rehabilitació de l'edifici existent i les ampliacions dins del volum establert en l'apartat d'edificabilitat màxima, tot conservant-se la singularitat dels edificis.

En l'edifici amb façana al carrer de les Rodes les obres queden condicionades pel que determini el Catàleg de Bens a protegir.

#### 4. Condicions estètiques

La composició estètica serà coherent i acord amb els edificis existents.

#### 5. Condicions d'ús

- Ús principal:  
Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Usos compatibles:  
Restauració, petit comerç, oficines i serveis, socio-cultural i sanitari-assistencial.

### Art. 123. Zona de cases aïllades, clau 5

#### 1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada envoltada de jardí, segons diferents densitats.

#### 2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- 5a - Alcover
- 5b - Residencial el Remei
- 5c - Masies Catalanes
  - 5c\* - PAU Masies Catalanes
  - 5c\*\* - Mas del Cano
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol
- 5e - Mas Llorenç, Muntanyans, La Cabana, Serradalt I i Serradalt II
  - 5e\* - La Cabana.
- 5f - Antiga UA 17
- 5g - Nord CEIP

#### 3. Condicions de la parcel·lació

- Façana mínima:
  - 5a - Alcover 16 m
  - 5b - El Remei 16 m
  - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 m
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 16 m
  - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 16 m
  - 5f - Antiga UA 17 16 m

- 5g - Nord CEIP 14 m
- 5g\* - Nord CEIP 5 m
- Superfície mínima:
  - 5a - Alcover 400 m<sup>2</sup>
  - 5b - El Remei 400 m<sup>2</sup>
  - 5c - Masies Catalanes i PAU Masies Catalanes (5c\*) 1.000 m<sup>2</sup>
  - 5c\*\* - Mas del Cano 700 m<sup>2</sup>
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 500 m<sup>2</sup>
  - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 1.000 m<sup>2</sup>
  - 5e\* - La Cabana 850 m<sup>2</sup>
  - 5f - Antiga UA 17 500 m<sup>2</sup>
  - 5g - Nord CEIP 600 m<sup>2</sup>
- Profunditat mínima:
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 20 m
- Altres condicions:
 

A la clau 5g - Nord CEIP serà preceptiu la cessió gratuïta de la superfície destinada a equipaments assenyalada en els plànols.

#### 4. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació:
 

Edificació aïllada.
- Densitat màxima:
 

1 habitatge per parcel·la.
- Edificabilitat màxima:
  - 5a - Alcover 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5b - El Remei 0,3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 0,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5e\* - La Cabana 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5f - Antiga UA 17 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 5g - Nord CEIP 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima:
  - 5a - Alcover 40 %
  - 5b - El Remei 30 %
  - 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 20 %
  - 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 30 %
  - 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 20 %
  - 5f - Antiga UA 17 30 %
  - 5g - Nord CEIP 30 %
- Alçada reguladora màxima:

- 5a - Alcover 6,5 m
- 5b - El Remei 6,5 m
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano 6,5 m
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol 6,5 m
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II 6,5 m
- 5f - Antiga UA 17 6,5 m
- 5g - Nord CEIP 6,5 m

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb la definició dels paràmetres referits a l'edificació aïllada.

- Nombre màxim de plantes: PB+1

- Separacions mínimes:

Les noves edificacions o les resultants d'una gran rehabilitació se separaran un mínim de (en m):

	carrer	lateral	fons
- 5a - Alcover	5	3	3
- 5b - El Remei	5	3	3
- 5c - Masies Catalanes, PAU Masies Catalanes i Mas del Cano	12	5	5
- 5d - Mas Moresc i Mas Gassol	5	3	3
- 5e - Muntanyans, Mas Llorenç, la Cabana i Serradalt I i II	5	3	3
- 5f - Antiga UA 17	5	3	3
- 5g - Nord CEIP	5	3	3

Al nou carrer de la clau 5c\* PAU Masies Catalanes les edificacions se separaran 5 m del carrer nou.

- Ocupació planta soterrani:

Segons l'establert als paràmetres d'edificació aïllada.

- Construccions auxiliars: S'admeten d'acord amb l'establert en l'article corresponent de regulació de l'edificació aïllada, amb un màxim del 5% de la superfície de la parcel·la.

- Tanques:

Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu.

- Entitats de conservació:

Les urbanitzacions comptaran amb una Entitat de conservació que compleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

## 5. Condicions d'ús

- Ús principal:

Habitatge unifamiliar. També s'admet l'habitatge bifamiliar a les claus 5a i 5d i quan siguin resultat d'un projecte conjunt sobre dues parcel·les iguals o superiors a la superfície mínima.

- Usos compatibles:

Petit comerç, oficines i serveis i sanitari-assistencial.

A la clau 5b - el Remei s'admet l'hotel·ler i el de restauració, si es compatible amb l'activitat residencial.

A la clau 5c\*\* no s'admet ni restauració ni petit comerç.



En el PAU Masies Catalanes (clau 5c\*) s'admeten també els usos hotel·ler i restauració.

#### **6. Altres condicions**

Segons l'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L fa les següents recomanacions:

1. En la part Nord-Est de la Urbanització El Remei, coincidint amb els punts de màxima pendent amb una composició litològica formada per calcàries altament fracturades donant lloc a blocs de mides mètriques, s'han observat zones amb indicis d'instabilitat. Aquests indicis corresponen a blocs caiguts i zones de desprendiments / esllavissades (veure fotografies 1 a 6). En relació a possibles moviments de vessant, en el reconeixement de camp s'han reconegut processos relacionats amb instabilitats del terreny. Així doncs, considerant els elevats pendents, la litologia i la presència d'indicis d'instabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant en la zona Nord-est de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.
2. En el límit Nord de la urbanització Serradalt s'observa un talús amb una inclinació pràcticament vertical i una alçada situada al voltant dels 35 metres. Aquest presenta indicadors d'instabilitat; a la base del talús s'hi observa l'acció erosiva d'un meandre del Riu Francolí i en el mateix talús s'hi poden observar indicis d'instabilitat (veure fotografies 7 a 8). Així doncs, considerant la presència d'un talús a la zona nord, la litologia i la presència d'indicis d'instabilitat, cal preveure que la perillositat natural enfront moviments de vessant al talús de la zona Nord de la urbanització serà mitja-alta. Per aquest motiu cal realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

Per tant en la part Nord-est de la Urbanització el Remei i en el límit Nord de la urbanització Serradalt s'haurà de fer un estudi de perillositat específic de moviments de vessant.

#### **Art. 124. Zona d'indústria compacta, clau 6**

##### **1. Definició**

Aquesta zona ordena l'edificació industrial en illa compacta i amb alineació de vial. S'hi inclouen aquelles activitats industrials que per les seves característiques, s'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge.

##### **2. Condicions de la parcel·lació**

- Superfície mínima: 800 m<sup>2</sup>.
- Front mínim: 12 m.

##### **3. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació:  
Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 1,3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- Ocupació màxima: 70%
- Alçada reguladora: 9,5 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+2 PP.
- Separacions mínimes: 5 m a façana i 3 m als límits restants.
- Construccions auxiliars:

S'admeten construccions annexes de superfície màxima 100 m<sup>2</sup>, sempre que no es passin les condicions de l'edificació. L'alçada d'aquestes construccions serà de 4,5 m.

- Tanques:

L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 1,50 m. i de les diàfanes o transparents de 2,50 m.

##### **4. Condicions d'ús**

- Ús principal:

Magatzems, garatges, tallers, indústries.

- Usos compatibles:

S'admet l'ús comercial i oficines associades a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu. També el d'habitatge, a raó d'un habitatge per parcel·la sempre i quan estigui lligat a l'activitat industrial.

#### **Art. 125. Zona d'indústria, clau 7**

##### **1. Definició**

Aquesta zona ordena l'edificació industrial.

##### **2. Subzones**

S'estableixen les subzones següents:

- 7a - Gran indústria (7a1 i 7a2)
- 7b - Indústria mitjana (7b1 i 7b2)
- 7c - Petita indústria (7c1, 7c2 i 7c3)

##### **3. Condicions de la parcel·lació**

- Façana mínima:
  - 7a1 i 7a2 50 m
  - 7b1 30 m
  - 7b2 16 m
  - 7c1 i 7c3 14 m
  - 7c2 12 m
- Superfície mínima:
  - 7a1 35.000 m<sup>2</sup>
  - 7a2 8.000 m<sup>2</sup>
  - 7b1 1.500 m<sup>2</sup>
  - 7b2 1.000 m<sup>2</sup>
  - 7c1 600 m<sup>2</sup>
  - 7c2 400 m<sup>2</sup>
  - 7c3 300 m<sup>2</sup>
- Fondària mínima:
  - 7a1 i 7a2 60 m
  - 7b1 40 m
  - 7b2 16 m
  - 7c1, 7c2 i 7c3 28 m

##### **4. Condicions de l'edificació**

- Tipus d'ordenació:
 

Serà el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures.
- Edificabilitat màxima:
  - 7a 0,9 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b1 1,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - 7b2 1,0 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

- 7c1 1,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- 7c3 1,63 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

A la clau 7c2 serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima:

- 7a1 70 %
- 7a2 60 %
- 7b1 i 7b2 60 %
- 7c1 i 7c3 70 %

A la clau 7c2 serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació.

- Alçada reguladora:

- 7a1 14 m
- 7a2 12 m
- 7b1 12 m
- 7b2 10 m
- 7c1 i 7c3 12 m
- 7c2 10 m

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran que sobresurtin les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especial connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment de l'edificabilitat.

A la clau 7a2 es pot arribar a permetre una alçada màxima de fins a 35 m en un 20%, com a màxim, de la superfície edificable per a necessitats específiques degudament justificades.

Atenent a les característiques d'aquesta subzona, els elements tècnics de les instal·lacions industrials que justificadament requereixin sobrepassar aquesta limitació d'alçada quedaran sotmesos a autorització especial en el marc d'un PMU o un PEU que hauran d'incloure un estudi paisatgístic i d'impacte que tindrà en compte materials, volums, unitats agrupades,...

- Nombre màxim de plantes: PB+2
- Separacions mínimes (en m):

	carrer	lateral	fons
- 7a1 i 7a2	10	6	6
- 7b1	10	5	5
- 7b2	5	4	4
- 7c1	6	5	5
- 7c2	6		
- 7c3	6	3	3

- Construccions auxiliars:

A les zones 7a (1 i 2) i 7b (1 i 2) s'admeten construccions auxiliars de superfície màxima 150 m<sup>2</sup> en planta baixa i una altura màxima de 3,30 m, mesurada damunt de sostre, sense que ultrapassin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

- Agrupament de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les.

- Alçades lliures:

Les alçades lliures mínimes seran:

- PB: 3,50

- PP: 2,50
  - PS: 2,20, no és permès habitatges ni en locals d'ús permanent de personal.
  - Reculades:

Es permeten per motius compositius però s'ha de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm adjacents a la mitgera.
  - Espais no edificables:

Els espais no edificables de cada parcel·la només es podran dedicar a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure, amb pont grua si és el cas, o espais enjardinats, verds o d'arbreda. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts i lleugers que no impliquin una obra permanent d'edificació en aquest cas l'aparcament no representarà més d'un 10% de la superfície de la parcel·la

La superfície dels talussos i desmunts estarà cobert completament amb plantes vivaces herbàcies.

Les parcel·les que limiten amb sòl d'equipaments o zones verdes hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m confrontant amb els sòls amb aquest ús.
  - Conjunts d'edificació:

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificador, així com el destí i la urbanització dels espais lliures.
  - Tanques:

L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,5 m. i de les diàfanes o transparents de 3,20 m, en el cas que el carrer tingui pendent es dividirà aquesta perquè no superi mai l'alçada màxima.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi, la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevol edificació.

A la clau 7a1 les tanques que limiten a zones verdes i/o equipaments tindran solament una part massissa de 0,40 m essent la resta fins a 2,00 m amb vegetació d'arbusts

Es respectaran els marges de pedra existents com a límit en el camí de Mas Garriga
  - Entitat de conservació:

El conjunt de les diferents fases del polígon industrial Roques Roges es constituirà en una Entitat de conservació que compleixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.
- 5. Condicions d'ús**
- Ús principal:

Magatzems, garatges, tallers, estacions de servei i indústries.
  - Usos compatibles:

Comercial i oficines i serveis associats a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu.

A les subzones 7a i 7b s'admet l'ús d'habitatge, amb el nombre màxim d'un per indústria, que s'integrarà a les construccions auxiliars permeses.

A la clau 7a1 també s'admet el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural (formació) i l'esportiu, justificant la compatibilitat.

L'ús comercial admès s'adequarà al que determina la normativa sectorial vigent sobre equipaments comercials.

A la clau 7b i 7c s'admet la restauració, excepte a la zona de la paperera.

Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquids del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre).

#### **Art. 126. Zona de serveis, hotel, clau 8a**

##### **1. Definició**

Comprèn una àrea establerta per a les necessitats d'ús dotacional i de serveis. En concret aquesta zona ordena l'àrea situada entre l'avinguda de Montblanc i la C-14 que en l'actualitat ofereix un servei de restauració.

##### **2. Condicions de la parcel·lació**

La superfície i l'amplada mínima de parcel·la seran les existents.

##### **3. Condicions de l'edificació:**

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat màxima: 0,6 m<sup>2</sup>st/m2s
- Ocupació màxima: 50%
- Alçada reguladora màxima: 7,25 m
- Nombre màxim de plantes: PB+PP
- Separacions mínimes:

A vial caldrà respectar la línia d'edificació de la C-14 i de la C-240a. A l'indar 5 m; s'admeten les existents en el cas que siguin inferiors a 5 m.

- Construccions auxiliars:

S'admeten però computaran dins els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i separació a l'indar establerta per a l'edificació principal.

- Tanques:

L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu.

- Espai lliure de parcel·la:

Els espais lliures no edificables només es podran dedicar a jardins, arbrada, esbarjo, estacionament o vials interiors, sempre al servei de l'ús principal.

El tractament d'aquests espais s'haurà de fer amb espècies autòctones de la zona.

La superfície dels talussos i desmunts estarà cobert completament amb plantes vivaces herbàcies.

Les parcel·les que limiten amb sòl d'equipaments o zones verdes hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m confrontant amb els sòls amb aquest ús.

Es reservarà una ampla zona d'estacionament privat, preferentment arbrat, acord amb les necessitats dels usos. Podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts i lleugers que no impliquin una obra permanent d'edificació en aquest cas l'aparcament no representarà més d'un 20% de la superfície de la parcel·la

##### **4. Condicions d'ús:**

- Ús principal:  
Hoteler, restauració i recreatiu.
- Usos compatibles:  
Habitatge: és permet un màxim de dos habitatges.

**SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT****Art. 127. PAU 0 - Hort de la Cinteta / Raval de Santa Anna**

## 1. Objectius:

Consolidar la zona urbana, reparcel·lar i completar la urbanització d'aquesta zona, que ja és sòl urbà en les Normes subsidiàries. La urbanització, a més de dotar a l'àmbit de tots els serveis, donarà continuïtat als actuals carrers de la Garriga i de l'Hort de la Cinteta, tot ampliant el raval de Santa Anna.

## 2. Àmbit:

Situat al nord-oest del nucli urbà a la zona de densificació urbana.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

## 4. Superfícies:

Vials	1.250,40 m <sup>2</sup>	34,40 %
Residencial i usos compatibles	2.385,80 m <sup>2</sup>	65,60 %
Total àmbit	3.636,20 m <sup>2</sup>	

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà residencial i la edificació serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació de la clau 3a i de la volumetria grafiada en el plànol d'ordenació.

## 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

## 7. Cessions:

- Cessió de vials: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

## 8. Condicions de gestió:

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

**Art. 128. PAU 1 - Barri Sant Pau (Polígon III de la UA 6)**

## 1. Objectius i antecedents:

Consolidar el buit urbà, tot donant continuïtat a la trama urbana, i executar la urbanització d'acord amb el previst en la UA 6 de les Normes Subsidiàries, que es va fer per divisió poligonal, i el seu àmbit és el delimitat com a polígon III del qual ja es varen fer les cessions.

El projecte de divisió poligonal de la UA 16 va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament amb data 28.07.1989 (BOPT 25.08.1989), i es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de 05.12.89 (BOPT 4.01.90). Tanmateix els projectes de reparcel·lació i d'urbanització han estat aprovats.

## 2. Àmbit:

Situat al sud-est del nucli en el límit del sòl urbà actual.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

## 4. Superfícies:

Vials	3.310,50 m <sup>2</sup>	30,10 %
Residencial i altres usos	7.685,50 m <sup>2</sup>	69,90 %
Total àmbit	10.996,00 m <sup>2</sup>	

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial i la edificació serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació de la clau 3a i de la volumetria grafiada en el plànol d'ordenació.

## 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potència elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

Anirà a càrrec de l'àmbit els costos d'urbanització de l'avinguda de Tarragona en la part del vial que limita amb el sòl no urbanitzable.

## 7. Cessions:

- Les cessions es van fer quan es va tramitar la totalitat de la UA 6, s'haurà de completar la cessió de vials d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.

## 8. Condicions de gestió:

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

### **Art. 129. PAU 2 - Mas Llorenç**

#### 1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 12 per tal d'obtenir els terrenys de cessió obligatòria i la urbanització dels vials.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal de urbanitzar-ne els vials i obtenir els terrenys de cessió obligatòria.

S'ha ampliat l'àmbit només per fer efectives les cessions.

2. Àmbit:

Situat al sud-oest del nucli urbà rodejat de sòl no urbanitzable.

3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

4. Superfícies:

Vials		15.531,85 m <sup>2</sup>	17,17 %
Vials rodats	13.277,70 m <sup>2</sup>		
Vials peatonals	2.254,15 m <sup>2</sup>		
Verd públic		14.416,70 m <sup>2</sup>	15,93 %
Serveis tècnics		1.013,35 m <sup>2</sup>	1,12 %
Residencial		59.520,40 m <sup>2</sup>	65,78 %
Total àmbit		90.482,30 m <sup>2</sup>	

5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potència elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

7. Cessions:

- Cessió de vials, espai lliure i equipament: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

8. Condicions de gestió:

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

**Art. 130. PAU 3 - Mas del Cano**

1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 7 per tal d'ubicar i definir els espais de titularitat pública.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal d'urbanitzar-ne els vials i obtenir els terrenys de cessió obligatòria.



**2. Àmbit:**

Situat al nord de la urbanització de Masies Catalanes.

**3. Règim de sòl:**

Sòl urbà consolidat.

**4. Superfícies:**

Vials	4.491,30 m <sup>2</sup>	20,99 %
Verd públic	2.479,25 m <sup>2</sup>	11,59 %
Serveis Tècnics	80,25 m <sup>2</sup>	0,38 %
Residencial	14.340,05 m <sup>2</sup>	67,04 %
<b>Total àmbit</b>	<b>21.390,85 m<sup>2</sup></b>	

**5. Condicions d'ordenació, edificació i us:**

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5c\*\*.

**6. Condicions d'urbanització:**

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

**7. Cessions:**

- Cessió de vials, verd públic i serveis tècnics: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

**8. Condicions de gestió:**

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

**Art. 131. PAU 4 - Mas Gassol****1. Objectius:**

El sector Mas Gassol està urbanitzat i te les cessions fetes. Per tal de millorar la mobilitat i comunicació amb el nucli d'Alcover es proposa construir un vial que els uneixi, de manera alternativa a la C-14. El nou vial no té cap mena d'incidència sobre l'ordenació, però millora la comunicació amb el municipi.

**2. Àmbit:**

Situat al nord del nucli urbà, al costat de la C-14.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

## 4. Superfícies:

Vialitat		57.715,12 m <sup>2</sup>	22,42 %
Existent	51.641,22 m <sup>2</sup>		
Nou vial	6.073,90 m <sup>2</sup>		
Verd públic		48.818,20 m <sup>2</sup>	18,97 %
Existent	45.464,40 m <sup>2</sup>		
Nou vial	3.353,80 m <sup>2</sup>		
Equipament		9.497,10 m <sup>2</sup>	3,69 %
Equipament privat		11.015,03 m <sup>2</sup>	4,28 %
Residencial		130.361,50 m <sup>2</sup>	50,64 %
Total àmbit		257.406,95 m <sup>2</sup>	

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús no varia: residencial unifamiliar, d'acord amb els paràmetres de la zones clau 5d i 4b2.

## 6. Condicions d'urbanització:

El nou vial es situarà fora del domini públic de la C-14, a la que anirà paral·lela, i estarà format per dos carrils per a vehicles i un carril per a bicicletes, a més de la zona per a vianants. Tanmateix la zona que quedi entre la C-14 i el nou vial s'enjardinarà.

El projecte d'urbanització que el desenvolupi es tramitarà de la forma legalment establerta i complirà tant en posició com en definició geomètrica amb la legislació sectorial, tant pel que fa al traçat com a la seva connexió amb la C-14.

## 7. Cessions:

- Cessió del nou vial, per millorar la connexió amb el municipi, i de la zona verda que queda entre aquest i la C-14 d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

## 8. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

**Art. 132. PAU 5 - Els Muntanyans**

## 1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 8 per tal de urbanitzar els vials i obtenir els espais de cessió obligatòria.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal d'executar-ne la urbanització i obtenir els espais de cessió obligatòria.

## 2. Àmbit:

Situat al nord-est del nucli urbà, envoltat de sòl no urbanitzable.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

## 4. Superfícies:

Vials	3.368,80 m <sup>2</sup>	9,93 %
Verd públic	3.120,05 m <sup>2</sup>	9,19 %
Equipaments	975,85 m <sup>2</sup>	2,88 %
Serveis tècnics	706,80 m <sup>2</sup>	2,08 %
Residencial	25.764,30 m <sup>2</sup>	75,92 %
Total àmbit	33.935,80 m <sup>2</sup>	

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

#### 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participará en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

#### 7. Cessions:

- Cessió de vials, verd públic i equipaments: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.

#### 8. Condicions de gestió:

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

### Art. 133. PAU 6 - La Cabana

#### 1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 9 per tal d'obtenir els espais de cessió obligatòria i executar la urbanització.

Atès que només s'ha fet la cessió dels espais públics, es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal d'executar-ne la urbanització.

#### 2. Àmbit:

Situat al nord-est del nucli urbà, envoltat de sòl no urbanitzable.

#### 3. Règim de sòl:

Sòl urbà consolidat.

#### 4. Superfícies:

Vials	8.824,95 m <sup>2</sup>	8,82 %
Verd públic	6.851,85 m <sup>2</sup>	6,85 %
Equipament	1.711,00 m <sup>2</sup>	1,71 %
Serveis Tècnics	1.812,15 m <sup>2</sup>	1,81 %
Residencial	80.862,95 m <sup>2</sup>	80,81 %
Total àmbit	100.062,90 m <sup>2</sup>	

#### 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de les zones clau 5e i 5e\*.

**6. Condicions d'urbanització:**

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participará en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

**7. Cessions:**

- Cessió de vials i equipaments: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.

**8. Condicions de gestió:**

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

**Art. 134. PAU 7 - Serradalt I****1. Objectius:**

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 10 per tal d'obtenir els espais de cessió obligatòria i urbanitzar els vials.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal d'executar-ne la urbanització i obtenir els espais de cessió obligatòria.

**2. Àmbit:**

Situat al nord-est del nucli urbà, està envoltat de sòl no urbanitzable llevat de a l'est, on limita parcialment amb el PAU 8 - Serradalt II.

**3. Règim de sòl:**

Sòl urbà consolidat.

**4. Superfícies:**

Vials	27.222,95 m <sup>2</sup>	9,25 %
Verd públic	25.349,80 m <sup>2</sup>	8,61 %
Equipament	17.223,55 m <sup>2</sup>	5,85 %
Serveis Tècnics	3.271,80 m <sup>2</sup>	1,11 %
Residencial	221.311,45 m <sup>2</sup>	75,18 %
Total àmbit	294.379,55 m <sup>2</sup>	

**5. Condicions d'ordenació, edificació i us:**

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

**6. Condicions d'urbanització:**

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participará en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

**7. Cessions:**

- Cessió de vials, verd públic, serveis tècnics i equipaments: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

**8. Condicions de gestió:**

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

**Art. 135. PAU 8 - Serradalt II****1. Objectius:**

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 10 per tal d'obtenir els espais de cessió obligatòria i urbanitzar els vials. També es preveuen unes correccions de vialitat per tal de millorar la mobilitat.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal d'executar-ne la urbanització i obtenir els espais de cessió obligatòria.

**2. Àmbit:**

Situat al nord-est del nucli urbà, està envoltat de sòl no urbanitzable llevat de a l'oest, on limita parcialment amb el PAU 7 - Serradalt I.

**3. Règim de sòl:**

Sòl urbà consolidat.

**4. Superfícies:**

Vials	5.755,20 m <sup>2</sup>	8,67 %
Residencial	60.596,45 m <sup>2</sup>	91,33 %
Total àmbit	66.351,65 m <sup>2</sup>	

**5. Condicions d'ordenació, edificació i us:**

L'ús és el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5e.

**6. Condicions d'urbanització:**

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

#### 7. Cessions:

- Cessió de vials: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

#### 8. Condicions de gestió:

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

### SECCIÓ 4. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

#### Art. 136. PMU 1 - Bombers

##### 1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA. 14 per tal d'obtenir terrenys per a l'equipament públic i ampliar l'antiga carretera de Montblanc amb un passeig lateral. La unitat d'actuació no s'ha executat, mentre els terrenys de l'equipament, on hi ha els bombers, van ser adquirits per l'Ajuntament.

Per consolidar el nucli en el límit de la futura variant de la carretera de Mont-ral és necessari desenvolupar aquest pla de millora urbana, d'acord amb el que preveien les Normes Subsidiàries, tot completant la xarxa viària i adaptant-lo a la situació actual.

##### 2. Àmbit:

Situat al nord del sòl urbà, entre l'avinguda de Montblanc, a l'est, i la nova variant de la carretera de Mont-ral, a l'oest.

##### 3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat

##### 4. Superfícies :

Equipament	963,55 m <sup>2</sup>	18,26 %
Verd públic	527,60 m <sup>2</sup>	10,00 % (mínim)
Vialitat	969,30 m <sup>2</sup>	18,38 %
Residencial i usos compatibles	2.815,40 m <sup>2</sup>	53,36 %
Total àmbit	5.275,85 m <sup>2</sup>	

Aquestes superfícies són orientatives.

L'espai destinat a equipament serà el grafiat en els plànols.

5. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Densitat global d'habitatges: 45 hab/ha
- Sostre màxim del sector: 2.637,92 m<sup>2</sup> st
- Nombre màxim d'habitatges: 24 habitatges (16 lliures i 8 HPP)

6. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà el residencial i s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la zona de bloc plurifamiliar lineal (clau 4a) i de la zona d'habitatge protegit en illa oberta (clau 4hp).

7. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització del sector resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

També s'imputarà al sector la part proporcional de construcció de la rotonda, proposada davant de l'edifici dels bombers, que compartirà amb els PPU-1 i PPU-2.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

8. Cessions:

- Cessió de l'espai lliure, equipaments i vialitat d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.
- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

9. Reserves per habitatges de protecció pública:

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

10. Condicions de gestió:

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

**Art. 137. PAU 9 - La Florida**

1. Objectius:

Completar la urbanització, tot donant continuïtat als actuals vials en cul de sac o inacabats, de l'avinguda de Catalunya i el carrer de la Llibertat, en el tram comprès entre l'avinguda de Tarragona i la de Reus, per dotar a l'àmbit de tots els serveis i obtenir la cessió de sòl destinat a espai lliures i a equipament.

Amb data 10.09.2009 es va signar un conveni, entre l'Ajuntament i els propietaris del sector, per tal d'ordenar l'àmbit i fer la cessió anticipada d'una part del sòl destinat a espais lliures i a equipament. Els pactes del conveni són els que es recullen en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

Es considera l'acord de la CTUT de 12.11.2009 (2009/38275) per el que s'aprova la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic en relació amb el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a urbà del sector del camí de Tarragona, parcel·la "R".

També es té en compte l'acord de la CTUT, de 29.11.2012, d'aprovació definitiva del POUM, que fa unes prescripcions en relació al PAU 9.

## 2. Àmbit:

Situat al sud-est del nucli urbà a la zona de densificació urbana.

## 3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

## 4. Superfícies:

Vials	4.182,60 m <sup>2</sup>	25,33 %
Verd públic	3.191,80 m <sup>2</sup>	19,33 %
Equipament	2.842,85 m <sup>2</sup>	17,22 %
Residencial i usos compatibles	6.294,15 m <sup>2</sup>	38,12 %
Total àmbit	16.511,40 m <sup>2</sup>	

Les superfícies són lleugerament diferents a les que consten en el Conveni donat que s'ha emprat diferent cartografia de base.

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà residencial i la edificació serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'edificació de les claus 3a i 3hp i de la volumetria grafiada en el plànol d'ordenació.

- Densitat global d'habitatges: 90 hab/ha
- Nombre màxim d'habitatges: 149 habitatges (90 lliures i 59 HPP)

## 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El projecte d'urbanització donarà continuïtat al camí dels Quints fins a l'avinguda de Tarragona.

## 7. Cessions:

Les cessions seran les del conveni urbanístic signat en data 10 de desembre de 2009, que s'annexa,.



- Cessió de l'espai lliure, equipaments i vialitat d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies.

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

8. Reserves per habitatges de protecció pública:

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

9. Condicions de gestió:

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

#### **Art. 138. PAU 10 - Est Masies Catalanes**

1. Objectius:

Aquest polígon d'actuació urbanística coincideix amb el PAU-18 de les Normes subsidiàries que ordena els terrenys situats a l'est de la urbanització de les Masies Catalanes. Els projectes de reparcel·lació i d'urbanització es varen aprovar definitivament el 23 d'abril de 2009.

2. Àmbit:

Situat a l'est de la urbanització de les Masies Catalanes.

3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

4. Superfícies:

Zona verda	65,02 m <sup>2</sup>	0,44 %
Vials	1.552,77 m <sup>2</sup>	10,42 %
Serveis Tècnics	257,88 m <sup>2</sup>	1,73 %
Residencial i usos compatibles	13.025,90 m <sup>2</sup>	87,41 %
Total àmbit	14.901,57 m <sup>2</sup>	

5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà el residencial unifamiliar, ordenat d'acord amb els paràmetres de la zona clau 5c\*, admetent-se també els usos complementaris d'hoteler i restauració.

- Sostre màxim del sector: 2.605,18 m<sup>2</sup> st

- Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de manera proporcional al cabal subministrat al sector.

El PAU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme

competent, o s'integrarà en el de les urbanitzacions veïnes. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

#### 7. Cessions:

- Cessió de vials i serveis tècnics: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el previst en el PAU-18 de les Normes subsidiàries, definitivament aprovat.

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

#### 8. Condicions de gestió:

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

### Art. 139. PAU 11 - La Fundició

#### 1. Objectius:

En la UA 4 de les Normes subsidiàries es va fer una divisió poligonal. El polígon I, ocupat per la Cooperativa Agrícola, s'ha incorporat al sòl urbà consolidat, mentre que el polígon II i la UA 11 s'han fusionat en el PAU 11, que té per objectiu executar la urbanització i fer la cessió d'espais lliures i equipaments.

#### 2. Àmbit:

Situat a l'est del nucli en el límit del sòl urbà actual, entre els terrenys de la Cooperativa Agrícola i la línia de ferrocarril, a l'oest, i la C-14, a l'est.

#### 3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

#### 4. Superfícies:

Vials	6.622,95 m <sup>2</sup>	28,16 %
Verd públic	3.010,20 m <sup>2</sup>	12,80 %
Equipament	256,40 m <sup>2</sup>	1,09 %
Industrial	13.626,85 m <sup>2</sup>	57,95 %
Total àmbit	23.516,40 m <sup>2</sup>	

#### 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà l'industrial i s'ordenarà acord amb els paràmetres de la zona clau 7b2.

#### 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de manera proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la

en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

#### 7. Cessions:

- Cessió de vials: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i del dibuixat en els plànols d'ordenació.

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

#### 8. Condicions de gestió:

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

### **Art. 140. PAU 12 - Avinguda de Reus Oest (Sindar)**

#### 1. Objectius:

En les Normes subsidiàries es preveia la UA-16 per tal d'obtenir la vialitat de l'antiga carretera de Reus i la zona de protecció de la llera del riu Glorieta.

Atès que no s'han complert les previsions de les normes es preveu aquest polígon d'actuació urbanística per tal de executar-ne la urbanització de la part frontal, avinguda de Reus, i obtenir la zona verda paral·lela al riu.

#### 2. Àmbit:

Situat al sud del nucli, en el límit del sòl urbà actual, a la cruïlla de l'avinguda de Reus amb el riu.

#### 3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

#### 4. Superfícies:

Vials	867,30 m <sup>2</sup>	7,34 %
Verd públic	1.454,40 m <sup>2</sup>	12,31 %
Industrial	9.496,25 m <sup>2</sup>	80,35 %
Total àmbit	11.817,95 m <sup>2</sup>	

#### 5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà industrial i s'ordenarà acord amb els paràmetres de la zona clau 6.

#### 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de manera proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

#### 7. Cessions:

- Cessió de vials i zones verdes: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

8. Condicions de gestió:

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

#### **Art. 141. PAU 13 - Avinguda de Reus Est**

1. Objectius:

Executar la urbanització de la part frontal, avinguda de Reus, i del carrer transversal.

2. Àmbit:

Situat al sud del nucli, en el límit del sòl urbà actual, a la cruïlla de l'avinguda de Reus amb el riu.

3. Règim de sòl:

Sòl urbà no consolidat.

4. Superfícies:

Vials	4.615,95 m <sup>2</sup>	25,07 %
Industrial	13.792,75 m <sup>2</sup>	74,93 %
Total àmbit	18.408,70 m <sup>2</sup>	

5. Condicions d'ordenació, edificació i us:

L'ús serà industrial i s'ordenarà acord amb els paràmetres de la zona clau 6.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector. També inclourà la urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes i la construcció i posada en servei dels elements destinats a la recollida selectiva, contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts.

La redacció del projecte d'urbanització de l'àmbit resoldrà el subministrament d'aigua potable i el sanejament, en xarxa separativa, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

Dins les despeses d'urbanització de l'àmbit s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de manera proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

7. Cessions:

- Cessió de vials: d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies i el dibuixat en els plànols d'ordenació.

- Cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

8. Condicions de gestió:

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

**CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 142. Definició**

1. El sòls urbanitzables són els que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible que defineix el TRLUC.

2. Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb:

- a. el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.
- b. el sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes en aquest POUM i d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per cada sector, requereix la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

2. A més de concretar els àmbits del sòl urbanitzable, el POUM en descriu els objectius del desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

En els sectors de sòl urbanitzable delimitat es distingeixen varis tipus de desenvolupament:

- Desenvolupament residencial alta densitat, clau 30b
- Desenvolupament residencial baixa densitat, clau 30c
- Desenvolupament ús industrial, clau 31
- Usos específics, clau 32

3. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial urbanístic, són les següents:

- L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic.
- Els objectius que caracteritzen cada sector.
- Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
- L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector.

**Art. 143. Sistemes generals i locals en Sòl Urbanitzable**

1. Aquest POUM assenyalava, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 65 del TRLUC.

2. En els plànols d'ordenació s'ha dibuixat la xarxa viària bàsica amb l'estructuració dels sectors del sòl urbanitzable delimitat. Els elements dibuixats es respectaran i s'integraran en el Pla parcial urbanístic.

**Art. 144. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

Són deures dels propietaris i/o promotors dels desenvolupament de sòl urbanitzable:

- Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
- Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exterior a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
- Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
- Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
- Executar la construcció de l'habitatge protegit dins els terminis establerts.
- Conservar la urbanització.
- En els sectors on es determini constituir o integrar-se en una entitat de conservació, d'acord amb l'establert a la normativa vigent.

#### **Art. 145. Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art.91 del TRLUC
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.
6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament el corresponent Pla parcial i el Projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:
  - a. Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que per l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.
  - b. Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.
7. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.
8. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.
9. Els nous trams de clavegueram tindran xarxa separativa. Quan es redactin els projectes d'urbanització s'estudiarà la possibilitat de reutilitzar les aigües regenerades i recollir les aigües pluvials per a l'aprofitament d'usos que requereixin aigua de menor qualitat (reg de zones verdes, neteja de la via pública, regs agrícoles, etc.).
10. En el disseny de la xarxa de distribució d'aigua per el consum humà es procurarà sectoritzar adequadament, evitar els culs de sac amb el tancament dels circuits en malla i evitar els canvis forts de direcció, seguint la legislació sectorial vigent.
11. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:
  - Promoure la previsió d'espais i d'instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.

- Preveure en la xarxa viària urbana els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

## **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Art. 146. Zona de desenvolupament residencial clau 30b**

#### 1. Definició:

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements residencials amb illa o bloc aïllat, d'acord amb les característiques i condicions ambientals de l'entorn.

Les actuacions en aquesta zona mitjançant el corresponent Pla parcial respectaran les següents determinacions:

#### 2. Edificabilitat i nombre d'habitatges:

L'edificabilitat neta, densitat màxima de la zona i el nombre d'habitatges estaran supeditats als establerts a les zones de sòl urbà a què es remeti el Pla parcial, sense ultrapassar el màxim definit pel sector.

#### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet tots els tipus d'ordenació de l'edificació, alineada a vial o aïllada de densitat mitjana o alta amb l'ús principal residencial, i s'admeten altres usos compatibles com el comercial.

Les condicions d'edificació i ús de les zones d'aprofitament privat es regularan d'acord amb els paràmetres de les zones claus 3a i 4a del sòl urbà establertes en aquesta normativa, i 3hp i 4hp pel que fa als habitatges de protecció oficial. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificada per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta en els plànols d'ordenació O.3, i s'integrarà al Pla parcial urbanístic.

### **Art. 147. Zona de desenvolupament residencial clau 30c**

#### 1. Definició:

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements residencials amb espais enjardinats, d'acord amb les característiques i condicions ambientals de l'entorn.

Les actuacions en aquesta zona mitjançant el corresponent Pla parcial respectaran les següents determinacions:

#### 2. Edificabilitat i nombre d'habitatges:

L'edificabilitat neta, densitat màxima de la zona i el nombre d'habitatges estaran supeditats als establerts a les zones de sòl urbà a què es remeti el Pla parcial, sense ultrapassar el màxim definit pel sector.

#### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet tots els tipus d'ordenació de l'edificació, alineada a vial o aïllada de densitat baixa o mitjana amb l'ús principal residencial.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan d'acord amb els paràmetres de les zones claus 4b i 5 de sòl urbà establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificada per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta en els plànols d'ordenació O.3, i s'integrarà al Pla parcial urbanístic.

**Art. 148. Zona de desenvolupament industrial, clau 31**

## 1. Definició:

És la zona de sòl urbanitzable destinada als nous creixements industrials i d'emmagatzematge i serveis ambientals de l'entorn.

## 2. Edificabilitat:

L'edificabilitat neta serà l'edificabilitat bruta establerta específicament per a cada sector una vegada deduïts els sòls de cessió previstos.

## 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet la tipologia d'indústria aïllada o alineada a vial amb parcel·les de diferents dimensions.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan d'acord amb els paràmetres de les zones claus 7 de sòl urbà establertes en aquesta normativa.

El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificada per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

L'ús global serà l'industrial, d'emmagatzematge i serveis ambientals.

Les implantacions comercials, mitjanes i grans, només estan permeses si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria i jardineria, d'acord amb el previst en la legislació sectorial vigent.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta en els plànols d'ordenació O.3, i s'integrarà al Pla parcial urbanístic.

**Art. 149. Zona de desenvolupament per a usos específics, clau 32**

## 1. Definició:

És la zona de sòl urbanitzable destinada a la reserva per a usos hotelers i de restauració amb espais enjardinats, com a ampliació de la zona existent en sòl urbà.

Les actuacions en aquesta zona mitjançant el corresponent Pla parcial respectaran les següents determinacions:

## 2. Edificabilitat:

L'edificabilitat neta estaran supeditats als establerts a les zones de sòl urbà a què es remeti el Pla parcial, sense ultrapassar el màxim definit pel sector.

## 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'aprofitament privat previst en aquesta zona permet el tipus d'ordenació de l'edificació aïllada amb l'ús principal hotelier i de restauració.

Les condicions d'edificació de les zones d'aprofitament privat es regularan d'acord amb els paràmetres de la zona clau 8 de sòl urbà establertes en aquesta normativa. El Pla parcial podrà establir tipologies d'edificació diferents de les indicades anteriorment quan vingui justificada per les característiques físiques i ambientals de l'indret.

Es respectarà la xarxa viària bàsica establerta en els plànols d'ordenació O.3, i s'integrarà al Pla parcial urbanístic.

**SECCIÓ 3. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT****Art. 150. PPU 1 - Camí de Pau Roig**

## 1. Objectius:

Permetre el creixement cap el nord del nucli urbà, tot fent la reserva de terrenys per a equipaments on es podrà construir el segon CEIP. També es preveu dins del sector la cessió de terrenys per a la futura construcció de la variant de la carretera de Mont-ral en el seu àmbit.



El Pla preveurà un vial principal, paral·lel al carrer Pau Casals, que unirà el portal de Sant Miquel amb el passeig de l'estació, en el tram paral·lel a la línia del ferrocarril o antiga carretera de Valls. En aquest vial es procurarà concentrar l'activitat comercial.

## 2. Àmbit:

Situat al nord del nucli urbà, limita a l'est amb la línia de ferrocarril, al nord amb el PPU-5 i a l'oest amb l'Avinguda de Montblanc.

## 3. Superfícies:

Vials territorials	11.415,90 m <sup>2</sup>	14,58 %
Espais lliure	8.990,13 m <sup>2</sup>	10,00 % (mínim)
Equipament	10.000,00 m <sup>2</sup>	11,12 %

Total àmbit 89.901,30 m<sup>2</sup>

## 4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Densitat global d'habitatges: 45 hab/ha
- Sostre màxim del sector: 44.950,65 m<sup>2</sup> st
- Nombre màxim d'habitatges: 405 habitatges (267 lliures i 138 HPP)

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús seran les que determina la zona de desenvolupament residencial, clau 30b.

Per la seva proximitat amb les àrees residencials, només seran admeses activitats sotmeses al règim de comunicació i compatibles amb l'ús residencial.

## 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

La zona verda és concentrarà al costat de la nova variant de la carretera de Mont-ral.

El sector participarà, amb la part proporcional que correspongui, en la urbanització de la rotonda que s'ha de construir a l'avinguda de Montblanc davant de l'edifici dels bombers.

Es canalitzarà el barranc passant per les zones verdes.

Els vials de tipus territorial (variant de la carretera de Mont-ral) no s'hauran de urbanitzar amb càrrec al sector, només es preveu la cessió dels terrenys.

#### 7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

La cessió de sòls destinats a equipaments i zones verdes serà, com a mínim, la prevista en l'article 65 del TRLUC.

S'inclou la cessió dels terrenys necessaris, grafiats en el plànol d'ordenació, per a la futura construcció de la variant de la carretera de Mont-ral en el seu àmbit.

#### 8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### 9. Reserves per habitatges de protecció pública:

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

#### 10. Gestió:

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

### Art. 151. PPU 2 - Hort de Caparó

#### 1. Objectius:

Permetre el creixement cap el nord del nucli urbà, tot fent una reserva de terrenys per a equipaments.

El Pla preveurà un vial principal, el de la Muralla de Sant Miquel, com a prolongació del que és preveu en el PPU 1. En aquest vial es procurarà concentrar l'activitat comercial.

#### 2. Àmbit:

Situat al nord-oest del nucli urbà, limita al nord amb la futura variant de la carretera de Mont-ral, que està inclosa dins del sector, a l'oest amb l'actual carretera de Mont-ral, i a l'est amb el sòl urbà i amb l'avinguda de Montblanc.

#### 3. Superfícies:

Espais lliure	5.451,33 m <sup>2</sup>	10,00 % (mínim)
Equipament	4.900,00 m <sup>2</sup>	8,99 % (mínim)

Total àmbit 54.513,30 m<sup>2</sup>

#### 4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

- Densitat global d'habitatges: 45 hab/ha

- Sostre màxim del sector: 27.256,65 m<sup>2</sup> st

- Nombre màxim d'habitatges: 245 habitatges (162 lliures i 83 HPP)

**5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:**

Les condicions d'ordenació, edificació i ús seran les que determina la zona de desenvolupament residencial, clau 30b.

Per la seva proximitat amb les àrees residencials, només seran admeses activitats sotmeses al règim de comunicació i compatibles amb l'ús residencial.

**6. Condicions d'urbanització:**

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El sector participarà, amb la part proporcional que correspongui, en la urbanització de la rotonda que s'ha de construir a l'avinguda de Montblanc davant dels bombers i en l'ampliació del carrer de la Muralla de Sant Miquel, davant del cementiri, garantint una bona comunicació amb el raval d'Anselm Clavé.

La zona verda és concentrarà al costat de la nova variant de la carretera de Mont-ral.

Es canalitzarà el barranc passant per les zones verdes.

**7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:**

La cessió de sòls destinats a equipaments i zones verdes serà, com a mínim, la prevista en l'article 65 del TRLUC.

**8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:**

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

**9. Reserves per habitatges de protecció pública:**

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

#### 10. Gestió:

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

### Art. 152. PPU 3 - L'Alamo

#### 1. Objectius:

Permetre el creixement de la zona coneguda com l'Àlamo, amb la consolidació del sòl urbà a l'espai compres entre la zona consolidada actual i la nova variant de la carretera de Mont-ral.

#### 2. Àmbit:

Situat al nord del nucli urbà, limita al nord amb l'actual zona de l'Alamo, a l'est amb l'avinguda de Montblanc, al sud amb el PPU-1 i a l'est amb la C-14.

#### 3. Superfícies orientatives:

Vials	591,35 m <sup>2</sup>	5,00 %
Espais lliure	1.183,10 m <sup>2</sup>	10,00 %
Equipament	591,55 m <sup>2</sup>	5,00 %
Hoteler	9.464,70 m <sup>2</sup>	80,00 %
Total àmbit	11.830,70 m <sup>2</sup>	

#### 4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Sostre màxim del sector: 5.915,37 m<sup>2</sup> st

#### 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús seran les que determina la zona de desenvolupament d'usos específics, clau 32.

#### 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

D'acord amb els percentatges del quadre de superfícies del sector tot respectant el contingut de l'article 65 del TRLUC.

8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

9. Gestió:

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

#### **Art. 153. PPU 4 - Sud Cator**

1. Objectius:

Permetre una petita ampliació al sud de la zona d'activitat econòmica industrial on hi ha instal·lada la Cator.

2. Àmbit:

Situat al sud de l'actual sector industrial on hi ha instal·lat la Cator.

3. Superfícies orientatives:

Espais lliure	861,50 m <sup>2</sup>	10,00 %
Equipament	430,75 m <sup>2</sup>	5,00 %
Industrial	7.322,80 m <sup>2</sup>	85,00 %
Total àmbit	8.615,05 m <sup>2</sup>	

4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

- Sostre màxim del sector: 5.169,03 m<sup>2</sup> st

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ús serà industrial i s'ordenarà d'acord amb la regulació de la zona de desenvolupament industrial, clau 31, essent preferent la utilització de la clau 7b2 del sòl urbà.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic

- distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
  - c. Les connexions a les xarxes generals.
  - d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
  - e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potència elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El PPU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent. Els tractaments de les aigües es disposaran dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

L'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L diu: "S'ha observat la presència des d'un punt de vista geomorfològic d'un con de dejecció situat al sud de les instal·lacions de Cator. S'estima una perillositat natural mitja enfront fluxos torrencials i corrents hiperconcentrats en aquesta zona. Per aquest motiu es recomana la realització en aquesta zona d'un estudi de perillositat específic de fluxos torrencials."

Per tant serà preceptiu realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de fluxos torrencials.

#### 7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

D'acord amb els percentatges del quadre de superfícies del sector tot respectant el contingut de l'article 65 del TRLUC.

#### 8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### 9. Gestió:

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

### Art. 154. PPU 5 - Roques Roges V

#### 1. Objectius:

Consolidar la zona d'activitat econòmica industrial de Roques Roges.

#### 2. Àmbit:

Situat a l'oest del sòl urbà industrial de Roques Roges. És de tipus discontinu.

#### 3. Superfícies orientatives:

Vials	8.406,95 m <sup>2</sup>	12,30 %
Espais lliure	6.843,35 m <sup>2</sup>	10,00 %
Equipament	3.421,70 m <sup>2</sup>	5,00 %
Industrial	49.761,55 m <sup>2</sup>	72,70 %

Total àmbit 68.433,55 m<sup>2</sup>

4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Sostre màxim del sector: 41.060,13 m<sup>2</sup> st

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ús serà industrial i s'ordenarà d'acord amb la regulació de la zona de desenvolupament industrial, clau 31.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del mateix sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

En el cas que no s'integri en instal·lacions de tractament d'aigües residuals existents a la mateixa zona, el PPU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent, disposant-se el tractament dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

Per tal d'afavorir la integració de les instal·lacions industrials amb el paisatge i protegir les àrees veïnes la redacció del PPU inclourà dins les seves previsions la creació d'una franja de protecció en el límit del sòl no urbanitzable, amb una amplada mínima de 5m. Serà inedificable i pública i es podrà integrar en el sistema d'espais lliures previstos i en els casos justificats en el sistema de comunicacions i les seves àrees de protecció.

El nou PPU s'integrarà en la unitat de conservació del conjunt de la zona industrial de Roques Roges, en la part proporcional que l'hi correspongui.

7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

D'acord amb els percentatges del quadre de superfícies del sector tot respectant el contingut de l'article 65 del TRLUC.

8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

9. Gestió:

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

**Art. 155. PPU 6 - Roques Roges VI (Hustman)**

1. Objectius:

Consolidar la zona d'activitat econòmica industrial de Roques Roges, respectant la modificació puntual de les Normes subsidiàries pel que fa a la zona Hustman (Exp. 2003/007029/T). Aquest planejament està en tràmit.

2. Àmbit:

Situat al sud-est del sòl urbà industrial de Roques Roges.

3. Superfícies orientatives:

Vials	2.671,20 m <sup>2</sup>	5,10 %
Espais lliure	5.241,10 m <sup>2</sup>	10,00 %
Equipament	2.620,55 m <sup>2</sup>	5,00 %
Industrial	41.878,00 m <sup>2</sup>	79,90 %
Total àmbit	52.410,85 m <sup>2</sup>	

4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat brut: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

- Sostre màxim del sector: 31.446,51 m<sup>2</sup> st

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ús serà industrial i s'ordenarà d'acord amb la regulació de la zona de desenvolupament industrial, clau 31.

6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.



- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, a causa de l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que no s'integri en instal·lacions de tractament d'aigües residuals existents a la mateixa zona, el PPU preveurà i executarà el seu propi sistema de tractament específic per a les seves aigües residuals i les instal·lacions necessàries fins al punt d'abocament autoritzat per l'organisme competent, disposant-se el tractament dins el mateix sector formant part de les obres d'urbanització.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El nou PPU s'integrarà en la unitat de conservació del conjunt de la zona industrial de Roques Roges, en la part proporcional que l'hi correspongui.

L'Estudi per a la identificació de riscos geològics d'Alcover, realitzat per GEOTEC, Estudis geotècnics i mediambientals, S.L diu: "S'ha observat la presència des d'un punt de vista geomorfològic d'un con de dejecció situat al sud de les instal·lacions de Cator. S'estima una perillositat natural mitjana enfront fluxos torrencials i corrents hiperconcentrats en aquesta zona. Per aquest motiu es recomana la realització en aquesta zona d'un estudi de perillositat específic de fluxos torrencials."

Per tant serà preceptiu realitzar en aquesta zona un estudi de perillositat específic de fluxos torrencials.

7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

D'acord amb els percentatges del quadre de superfícies del sector tot respectant el contingut de l'article 65 del TRLUC.

8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

9. Gestió:

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

#### **SECCIÓ 4. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT**

##### **Art. 156. Desenvolupament del Pla en el sòl urbanitzable no delimitat**

1. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat establerts per aquest Pla, i els seus usos principals són els que s'estableixen en els articles següents.
2. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel sòl urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes Normes i del TRLUC.
3. En tot cas, la delimitació haurà de ser confrontant i contínua amb el sòl urbà consolidat.
4. D'acord amb l'article 52.2 de la LUC el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

##### **Art. 157. PPD 1 - Camí de la Font Fresca**

- 1.Objectius:

Permetre el desenvolupament preferentment residencial de baixa densitat. Tot completant la trama urbana i la tipologia existent en el sòl urbà.

Els terrenys que limiten amb el riu Glorieta formaran part del sistema d'espais lliures públics.

El sòl per a equipaments serà per la piscina municipal, donant continuïtat a la zona esportiva situada en el sòl urbà.

## 2. Àmbit:

Situat al sud-oest del nucli urbà d' Alcover, en terrenys adjacents al sòl urbà. Limita a l'oest amb el sòl no urbanitzable, al nord amb el PPD 2, al sud amb el sòl no urbanitzable i amb el riu i a l'est amb el sòl urbà (amb l'antiga UA 17 i amb l'avinguda de Reus).

## 3. Superfície:

Total àmbit 38.629,95 m<sup>2</sup>

## 4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Densitat global d'habitatges: 25 hab/ha
- Sostre màxim del sector: 13.520,48 m<sup>2</sup> st
- Nombre màxim d'habitatges: 97 habitatges (56 lliures i 41 HPP)

## 5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús seran les que determina la zona de desenvolupament residencial, clau 30c. A més es permetrà l'ús de la clau 3a per completar la xarxa urbana, en les zones contigües a la clau 3a existent en el sòl urbà, i 3hp o 4hp pel que fa a l'habitatge de protecció pública.

Per la seva proximitat amb les àrees residencials, només seran admeses activitats sotmeses al règim de comunicació i compatibles amb l'ús residencial.

La edificació permetrà la transparència visual i el pas del nucli urbà existent cap el nou passeig paral·lel al riu.

La zona d'equipaments es destinarà a equipament esportiu.

## 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva (contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que

deriven del propi sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El sector participarà, amb la part proporcional que correspongui, en la urbanització de la rotonda d'accés que s'ha de construir a l'avinguda de Reus, després del pont del riu.

7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

Seran, com a mínim, les establertes en l'article 65 del TRLUC.

La cessió de la zona verda es concretarà al costat del riu.

8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

9. Reserves per habitatges de protecció pública:

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

10. Gestió:

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

#### **Art. 158. PPD 2 - Camí Vell del Mas de Gomis**

1. Objectius:

Permetre el desenvolupament preferentment residencial de baixa densitat. Tot completant la trama urbana i la tipologia existent en el sòl urbà.

2. Àmbit:

És preveu un sector discontinu, situat al nord-oest del nucli urbà, limitant al sud amb la carretera del Remei i al nord i a l'oest amb el sòl no urbanitzable. En els altres límits i entre les dues parts del sector hi trobem el sòl urbà (zona de Mas Moresc).

3. Superfícies:

Total àmbit 45.214,00 m<sup>2</sup>

4. Paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

- Densitat global d'habitatges: 20 hab/ha

- Sostre màxim del sector: 13.564,20 m<sup>2</sup> st

- Nombre màxim d'habitatges: 90 habitatges (48 lliures i 42 HPP)

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús seran les que determina la zona de desenvolupament residencial, clau 30c. Preferentment s'utilitzarà la clau 5 o 4, admetent-se la clau 4hp pel que fa a l'habitatge de protecció pública.

Per la seva proximitat amb les àrees residencials, només seran admeses activitats sotmeses al règim de comunicació i compatibles amb l'ús residencial.

La zona d'equipaments es concentrarà, preferentment al costat de la zona d'equipaments actuals.

#### 6. Condicions d'urbanització:

El Projecte d'urbanització, que el desenvolupi, definirà i executarà, segons normativa vigent,:

- a. Les xarxes bàsiques de serveis i les instal·lacions i els elements tècnics necessaris per donar servei al sector:
  - subministrament i distribució d'aigua potable
  - sanejament, en xarxa separativa
  - depuració d'aigües residuals
  - recollida i evacuació d'aigües pluvials
  - xarxa de baixa i mitjà tensió
  - enllumenat públic
  - distribució de telecomunicacions
  - instal·lacions per a la recollida selectiva  
(contenidors soterrats o d'altres d'acord amb els estàndards establerts)
- b. La urbanització i enjardinament dels espais lliures i zones verdes.
- c. Les connexions a les xarxes generals.
- d. La connexió de la vialitat a les xarxes de comunicació.
- e. Inclourà el dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin i la tramitació de permisos, autoritzacions i certificats necessaris.

Dins les despeses d'urbanització del sector s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes, en el cas que sigui necessari, degut a l'increment de cabals i consums que deriven del propi sector i, si és el cas, participarà en el finançament de les instal·lacions d'àmbit municipal de regulació i subministrament d'aigua i, si s'escau, del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat al sector.

En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova subestació per al subministrament elèctric, el PPU del sector haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la subestació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi.

El sector participarà, amb la part proporcional que correspongui, en la urbanització de la rotonda d'accés que s'ha de construir a la cruïlla de la carretera de Mont-ral amb la carretera del Remei i amb l'ampliació del primer tram de la carretera del Remei. També en l'ampliació del carrer Comtes de Prades, en el seu accés des de la carretera de Mont-ral.

#### 7. Cessions mínimes de vialitat, equipament i zones verdes:

Seran, com a mínim, les establertes en l'article 65 del TRLUC.

#### 8. Cessió de l'aprofitament urbanístic:

Els propietaris dels sectors cediran el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

#### 9. Reserves per habitatges de protecció pública:

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 9 del MUMU.

#### 10. Gestió:

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

**CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)****SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS****Art. 159. Definició, tipus i desenvolupament**

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir i conservar les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural, objectius per als quals gaudiran d'una especial protecció.

2. El POUM classifica com a sòl no urbanitzable:

a. els terrenys que per la finalitat a assolir, els seus valors i la seva vocació agrícola, forestal, paisatgística, ecològica, de protecció de la biodiversitat o d'altra naturalesa, o per les seves característiques de localització relativa, o perquè estan inclosos en indicacions geogràfiques protegides, o per no ser coherents ni adequats a les necessitats de creixement dins el marc de la utilització racional del territori d'acord amb el model del desenvolupament urbanístic sostenible, han de ser objecte de conservació i protecció especial per tal de preservar-los del procés d'urbanització i edificació

b. els que el POUM ha classificat com a tals per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic

3. Tot el territori del terme municipal que aquest POUM no classifica com sòl urbà o com a sòl urbanitzable constitueix el sòl no urbanitzable, i no s'ha d'entendre com a sòl residual, sinó específicament establert i definit en aquest POUM. Així, en el sòl no urbanitzable es podrà desenvolupar

- a. la millora de la qualitat biològica del medi natural
- b. la protecció i regeneració de conreus i espais forestals
- c. la protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
- d. la promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal
- e. la protecció i la millora de la vialitat rural
- f. l'activitat educativa formativa en relació al medi natural
- g. d'altres finalitats anàlogues

4. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament rural (agrícola, forestal i paisatgístic) del territori, llevat d'aquells legalment autoritzats.

5. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 del TRLUC i per allò previst en les Normes d'ordenació del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona i en l'altra normativa sectorial vigent, 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.

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

7. Les determinacions que conté aquest POUM per el sòl no urbanitzable, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupats mitjançant plans especials que no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

**Art. 160. Finques**

1. Serà d'aplicació la legislació urbanística i sectorial vigent.

2. Seran indivisibles totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'art.188 del TRLUC i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990.

Tanmateix es podran segregar finques de superfície inferior a la unitat mínima de conreu en els casos previstos en la legislació vigent, prèvia autorització del departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. En tot cas les finques resultants han de tenir accés directe a la xarxa de camins rurals.

3. Les superfícies mínimes establertes són 1 Ha en sòls de regadiu, 4.50 Ha en sòls de secà, i 25 Ha en sòls forestals.

4. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 183 del TRLUC i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 186 del TRLUC o del 245 del RLUC.

5. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el POUM o que infringeixi allò que disposa l'art. 187.1 del TRLUC 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.

6. D'acord amb els articles 205 i 206 del TRLUC, 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. 161. Tanques**

1. No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades o que se'n justifiqui la necessitat per a l'ús agrícola o ramader. En tot cas, es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge.

2. Les tanques seran diàfanes, amb estructura de fusta o metàl·lica, i element de tancament de fusta, metàl·lic o vegetal (autòctons o tradicionalment utilitzats per aquest fi, es prohibeixen les palmàcies i les espècies al·lòctones invasores). L'alçada màxima serà de 2,00 m i no tindrà cap muret de base que sobresurti per damunt del terreny natural.

3. Les tanques, talussos, terraplens i murs de contenció de les finques situades en sòl no urbanitzable i confrontants amb la xarxa viària bàsica i secundària es construiran fora de la zona de servitud que fixa l'article que regula els camins. Si el terreny està per sobre del nivell del camí es separaran a més la 1/2 de l'altura del desnivell i si està per sota la l'altura del desnivell.

4. Per tal de permetre travessar les finques en cas d'emergència, el tancament màxim d'una finca serà aquell comprès dins d'una àrea delimitada per un perímetre que es separa com a màxim un 25 m de la construcció i que ocupi, com a màxim, un 20% de la superfície de la finca. En el cas de les explotacions ramaderes extensives o a l'aire lliure es podrà tancar un perímetre corresponent al 80% de la superfície, deixant-se, cada 25 m, un pas de 25 cm d'alçada i 3 m de longitud per permetre el pas de petita fauna terrestre.

5. A les basses, que per normativa estan obligades a disposar de protecció, es podrà col·locar una tanca respectant un accés d'1 m d'amplada i deixant-se un pas perimetral d'1,5 m. L'alçada màxima serà de 2 m i no envairà l'espai definit pel corredor vertical, de pendent 12,5%, per permetre l'actuació dels mitjans aeris.

6. Els tancaments perimetrals de les parcel·les hauran de ser amb espècies de fulla ampla (llorer, baladre o boix), s'evitaran els cuprés, els elements secs (bruc o canya) i els plàstics.

7. En el cas que es col·loqui un pany en una tanca per accedir a un espai necessari per a l'actuació dels bombers (vial d'aproximació, espai de maniobra, basses,...) s'utilitzarà un pany normalitzat pels Bombers.

8. En els límits de les vies de comunicació de la xarxa bàsica territorial serà d'aplicació, a més, la normativa sectorial.

9. Les tanques vegetals es mantindran de forma que no envaeixin l'espai de servitud dels camins.

10. Els murs de contenció de terres, que seran preferentment de marges de pedra seca del país, no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

11. Els marges de pedra seca existents que delimiten parcel·les, respecte dels camins de la xarxa viària o respecte d'altres parcel·les, o que configuren el paisatge es mantindran sense augmentar l'alçada original.

12. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques. Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí, equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'Art. 101 d'aquesta normativa, tot resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic, ni en les lleres i barrancs.

#### **Art. 162. Fonts**

No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 25 m de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent, sempre que no interfereixin amb els seus valors de biodiversitat - vegetació nemoral i aquàtica, accessibilitat a amfibis i rèptils, etcètera.

Les fonts formen part dels elements catalogats del municipi.

#### **Art. 163. Conreus**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que, si n'és el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola o dels espais forestals. Específicament es tindrà en compte la Llei d'orientació agrària i la Llei de Contractes de Conreu o les seves disposicions substitutòries o derogatòries.

#### **Art. 164. Tala d'arbres**

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

La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o Plans d'ordenació forestal (POF) o que disposin d'autorització expressa de l'Administració forestal, com a conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus, de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal o que siguin necessàries per a l'establiment de franges de prevenció d'incendis forestals aprovades per l'administració competent.

En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

#### **Art. 165. Xarxes d'energia i telecomunicacions, antenes i altres instal·lacions**

1. Les noves línies elèctriques aèries d'alta tensió, les antenes de comunicació radioelèctrica i les de telefonia s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i se situaran, en el segon cas, en els terrenys amb menys impacte sobre el medi.
2. Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
3. Les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnicament i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
4. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació.
5. Les xarxes d'energia o telecomunicacions necessàries per a donar servei a la implantació d'infraestructures de radiocomunicació seran soterrades en aquells trams on resulti viable i suposi una millora en la conservació de l'entorn i en la integració de la infraestructura.
6. Els projectes de traçats per el transport de gasos líquids, de petroli, de gas natural o d'altres incorporarà el projecte de restauració dels terrenys afectats, especialment dissenyat per evitar els impactes paisatgístics.
7. Les instal·lacions compliran la normativa sectorial vigent, requeriran de llicència municipal i es tramitaran segons el previst en la Llei d'urbanisme vigent.

**Art. 166. Usos permesos i usos prohibits**

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.
2. Amb caràcter general s'admeten els usos permesos en la legislació urbanística, el planejament territorial i els plans sectorials vigents.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzat suposarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i facilitar-ne una integració total amb el medi en el que s'instal·li.
4. Caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
5. En els plànols d'ordenació s'indiquen les àrees on es poden realitzar les activitats extractives.

**Art. 167. Publicitat**

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

**SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE****Art. 168. Disposicions generals**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar, excepcionalment, les actuacions específiques d'interès públic que preveu l'art. 47.4 del TRLUC en àmbits que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable o bé per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.
3. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que no siguin:
  - a. Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca.
  - b. Les construccions, o ampliacions d'edificis, destinats a habitatge familiar que estiguin directament, i justificadament, associats a una de les activitats d'explotació enumerades per la lletra a, i quan es demostrï la impossibilitat de fer servir una edificació existent.
  - 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 les activitats de turisme rural.
  - f. Les construccions destinades a càmping, autoritzades pel POUM, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
4. Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents inventariades en el Catàleg de masos i cases rurals i assenyalades en el plànol d'estructura territorial, d'acord amb allò especificat a cada fitxa, per tal de destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural, establiment hotel·ler, restauració, artesanal, sociocultural, recreatiu o a activitats d'educació en el lleure.
5. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions en sòl no urbanitzable seran els propis del lloc.
6. Es permet l'adequació i millora dels habitatges legalitzats preexistents en sòl no urbanitzable.
7. No s'admet l'ús de turisme rural en nova edificació, llevat de les petites ampliacions a que es fa referència en el Catàleg de masos i cases rurals o en el Catàleg de Béns a protegir.



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

9. Tota nova activitat o edificació en SNU, només s'admetrà en aquells sòls que restin fora de la zona d'inundació, de l'avinguda de 500 anys de període retorn, excepte amb les obres de protecció de la llera necessàries i en els Molins, on es permetran les ampliacions que s'especifiquen en el Catàleg de béns a protegir.

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

11. En cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, el sòl passarà a tenir la qualificació de l'entorn, perdent els drets, llevat de que estigui catalogada.

12. Els projectes d'ampliació d'edificacions preexistents a la LUC en sòl no urbanitzable, i la represa d'usos en aquestes, quan corresponen a una explotació de naturalesa agrària, agrícola, ramadera o forestal, se sotmeten únicament a llicència municipal, tret que es superin els llindars que preveu l'article 49.1 del TRLUC, i sense perjudici del que estableix la legislació sectorial.

13. Els projectes d'ampliació o de reimplantació d'usos, que es refereixin a activitats d'explotació de recursos naturals, se sotmeten bé al procediment regulat per l'article 50 del TRLUC o bé al regulat per l'article 48 del mateix text legal si superen els llindars que preveu l'article 49.1.

14. La promoció d'actuacions en sòl no urbanitzable, no incloses en l'enumeració de l'article 47 del TRLUC, als efectes de la tramitació que preveu l'article 48 de la mateixa Llei, han de ser objecte d'inadmissió a tràmit per l'ajuntament.

15. Els projectes de les noves construccions en sòl no urbanitzable a les quals es refereix l'article 49 de la Llei han d'incloure, als efectes de la tramitació prevista per l'article 48 de la mateixa Llei, un estudi d'impacte paisatgístic, amb les característiques definides per l'article 85.4 del Reglament.

16. La convocatòria de la informació pública i la sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme, que preveu l'article 50.1 del TRLUC, són tràmits simultanis.

17. En les actuacions en sòl no urbanitzable, que afectin al subsòl, en un àmbit definit com àrea d'expectativa arqueològica o paleontològica, existent o nou, abans de concedir la llicència es comunicarà al Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultura perquè informi sobre l'afectació al patrimoni arqueològic i paleontològic i, si és el cas, en realitzi la supervisió. En aquells àmbits no delimitats s'inclou un entorn de protecció, definit per un radi de 100 m des del centre de la troballa que dona lloc a l'àrea o de la informació de que es disposa.

#### **Art. 169. Integració en el paisatge**

1. En desenvolupament de l'art.9 del TRLUC qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva. Serà preceptiu l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que preveu la Llei del Paisatge.

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

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

4. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

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

#### **Art. 170. Actuacions d'interès públic**

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

2. Es podran autoritzar actuacions específiques d'interès públic o social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, prèvia justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, tal com preveu l'art. 47.5 del TRLUC, i seguint el procediment previst a l'art. 48 del TRLUC.

3. Els projectes, o si escau el Pla especial urbanístic, de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, als efectes de la tramitació que estableix l'article 48.1 i 2 del TRLUC, han d'incloure la documentació exigida en l'apartat 1 de l'esmentat article, a més d'altra legislació vigent, i com a mínim la documentació següent:

- Plànol de situació amb l'emplaçament, degudament georeferenciat, i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació amb especificació de superfície, ocupació, edificabilitat, distància a camins i altres límits de la construcció o instal·lació proposada.
- Determinació de les condicions volumètriques i formals de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn amb definició dels accessos i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi per al seu desenvolupament i de les característiques principals.
- Un informe sobre l'afectació als elements de la cultura de la pedra seca catalogats i les mesures de conservació a engegar.

4. La justificació a la qual es refereix l'apartat a) de l'article 48.1 del TRLUC, s'ha de referir a l'interès públic inherent a l'actuació, en relació amb el que estableix l'article 47.4 del TRLUC o amb les determinacions de la legislació específica, així com, en qualsevol cas, a la necessitat del seu emplaçament al medi rural.

5. L'estudi d'impacte paisatgístic, exigint per l'article 48.1.b) del TRLUC, ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen.

6. Els informes que preveuen els apartats c), d), e) i f) de l'article 48.1 del TRLUC poden ser aportats directament per l'interessat juntament amb el projecte. En cas contrari, els demanarà l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte, i han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes i rebuts al llarg de la informació pública. Tot seguit, l'ajuntament procedeix a acordar l'aprovació prèvia del projecte, si legalment correspon.

7. Per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i dels demés condicionants que s'imposin, d'acord amb l'article 48.2 del TRLUC, s'ha de prestar fiança en alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i no pot ser inferior al 12% del pressupost per a l'adopció de les esmentades mesures i condicionants imposats.

8. La constitució de la garantia davant l'Ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, en cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

9. La modificació dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, l'objecte de la qual consisteixi, exclusivament, en la substitució o reposició del material emprat en les instal·lacions per raons de millora de la seguretat de les persones, d'actualització tecnològica, o bé d'ordinària gestió de manteniment i conservació d'aquestes, només està subjecte a la llicència municipal i, si s'escau, a les determinacions aplicables de la legislació sectorial.

**Art. 171. Construccions agrícoles**

1. Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola, sempre que estigui justificada la seva necessitat per el bon funcionament de la explotació, aquelles construccions pròpies d'una activitat agrícola, d'explotació de recursos naturals, o en general rústica, a més dels hivernacles i les construccions destinades al conreu d'espècies vegetals, a magatzem de productes agrícoles, la guarda de la maquinària, d'eines del camp i demés estris adequats, i les instal·lacions destinades a l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació: emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes (fermentació, assecat, polvorització i premsat), i les destinades a prestació de serveis en els termes que preveu l'art. 84 del RLUC.

2. Els esmentats productes i serveis s'han d'haver originat o han de tenir com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació rústica o un conjunt d'unitats d'explotació rústiques, integrades sota una direcció empresarial comuna sempre que, en qualsevol cas, els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

3. Les edificacions agropecuàries destinades a ús de magatzem en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, han de complir les següents condicions:

- a. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
  - b. Hauran de separar-se un mínim de:
    - 50 metres des de l'eix de carreteres
    - 15 m des de l'eix dels camins existents
    - A altres propietats se separarà al menys l'alçada del magatzem, amb un mínim de 5 m
  - c. Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes s'arrebossaran i pintaran excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist, en tots els casos tindran un cromatisme adequat al paisatge, emprant-se colors clars de la gamma terrosa. Les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada, s'aconsella les de teula àrab o les que tinguin un cromatisme similar a aquestes, queden expressament prohibides les de color negre.
  - d. En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc (espècies autòctones i de creixement ràpid), en una proporció mínima d'un arbre cada 6 m, amb objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció.
4. Les superfícies i volums construïts màxims seran els següents en funció de les superfícies de parcel·la:
- a. En finques amb una superfície inferior als 4.000 m<sup>2</sup> no es podrà realitzar cap construcció.
  - b. En finques de regadiu amb superfície entre els 4.000 m<sup>2</sup> i els 10.000 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de petits magatzems agrícoles amb una superfície màxima de 30 m<sup>2</sup> (inclosos rafals) i 100 m<sup>3</sup> de volum màxim edificable.
  - c. En finques de regadiu amb una superfície superior als 10.000 m<sup>2</sup>, es permetrà la construcció de magatzems agrícoles amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup> construïts i 400 m<sup>3</sup> de volum màxim edificable. Per aquestes edificacions caldrà l'aportació del corresponent informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
  - d. En finques de seca amb superfície entre els 4.000 m<sup>2</sup> i els 15.000 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de petits magatzems agrícoles amb una superfície màxima de 25 m<sup>2</sup> (inclosos rafals) i 75 m<sup>3</sup> de volum màxim edificable.
  - e. En finques de seca amb superfície entre els 15.000 m<sup>2</sup> i els 30.000 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de petits magatzems agrícoles amb una superfície màxima de 30 m<sup>2</sup> (inclosos rafals) i 100 m<sup>3</sup> de volum màxim edificable.
  - f. En finques de seca amb una superfície superior als 30.000 m<sup>2</sup>, es permetrà la construcció de magatzems agrícoles amb una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup> construïts i 400 m<sup>3</sup> de volum màxim edificable. Per aquestes edificacions caldrà l'aportació del corresponent informe favorable del Departament d'Agricultura, ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

- g. En casos excepcionals i sempre degudament justificats, quan la construcció sol·licitada superi els l·lindars establerts anteriorment, podran subjectar-se al procediment dels articles 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament.

Les volumetries que superin qualsevol d'aquests l·lindars hauran de seguir el procediment de l'article 48 del TRLUC.

5. El projecte de la construcció haurà de justificar la necessitat de l'edificació respecte de l'explotació, amb l'acreditació de l'existència d'una explotació agrícola (formada per una o més parcel·les o finques registrals) o la descripció d'aquella que es vol iniciar, amb indicació de la necessitat de la mateixa.

6. Quan per necessitats de l'explotació agrícola o agropecuària es precisi justificadament una superfície superior a les indicades en l'apartat anterior, caldrà necessàriament l'autorització prèvia de la Comissió territorial d'urbanisme, d'acord amb el procediment establert a l'art. 48 del TRLUC.

7. Les basses i construccions auxiliars similars (dipòsits,...) s'hauran de separar un mínim de 3,00 m de tots els l·lindars, sempre que la seva alçada no sigui inferior a 1 m, en cas de ser superior s'haurà de separar 5,00 m. Les grans basses per a regadiu s'hauran de tramitar com a construccions en sòl no urbanitzable i tenir les mesures de seguretat necessàries.

#### **Art. 172. Construccions ramaderes**

Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader, hauran de justificar el compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins, i han de complir simultàniament els requeriments següents:

- a. Les construccions se situaran en llocs assolats i ventilats, i, preferentment, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. Quan no sigui possible es prendran les mesures adients per minimitzar l'impacta de les olors sobre les parts urbanes.
- b. El conjunt de les construccions ocuparan un màxim del 40% de la superfície de la finca, amb una superfície construïda màxima de 300 m<sup>2</sup> i un volum màxim de 1.000 m<sup>3</sup>. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 6,00 m mesurada en el carener de coberta respecte la cota natural del terreny. S'admeten les instal·lacions annexes que, tècnica i justificadament, requereixin una major alçada sempre que no alterin la fesomia del paisatge. La llargada no serà superior a 40 metres.

Les volumetries que superin qualsevol d'aquests l·lindars hauran de seguir el procediment de l'article 48 del TRLUC.

- c. Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacta visual de les instal·lacions. Les façanes s'arrebossaran i pintaran excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist, en tots els casos tindran un cromatisme adequat al paisatge, s'empraran colors clars de la gamma terrosa. Les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada, i s'aconsella les de teula àrab o les que tinguin un cromatisme similar a aquestes.
- d. Es procurarà la plantació al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes de fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc (espècies autòctones i de creixement ràpid) en una proporció mínima d'un arbre cada 6 metres de longitud, amb l'objectiu de matisar l'impacte visual de la construcció.
- e. Les explotacions ramaderes, s'han de situar, amb caràcter general fora de les visuals del nucli urbà, no han de requerir de l'obertura de nous camins. Les edificacions han de complir les distàncies mínimes de separació fixades en la legislació sectorial vigent, amb un mínim de 5,00 m dels límits de propietat i amb un sostre màxim de 7.000 m<sup>2</sup>.
- f. No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o fems i altres instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.
- g. A les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.
- h. Les explotacions ramaderes existents podran ser legalitzades quan compleixin amb la normativa sectorial d'aplicació.

- i. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA i dels organismes competents en matèria de medi ambient i del departament competent en matèria ramadera. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control estrictes. També haurà d'especificar l'origen de les aigües de l'activitat (pou propi, connexió a xarxa, etc.), sent obligatori la legalització dels pous de les finques que en disposin
- j. Per la legalització o autorització d'activitats ramaderes serà vinculant el que estableix el punt 4 de l'article 78 de la vigent normativa, en relació al compliment del que estableixen els Plans de Dejeccions Ramaderes (PDRs).

#### **Art. 173. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6c de l'art.47 del TRLUC es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, en concret, tallers de reparació de vehicles, bars-restaurants, neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar el dimensionat i característiques de les construccions en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via i a la distància als nuclis urbans existents a l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. A més caldrà garantir la integració de les instal·lacions de serveis amb les de subministrament i del conjunt amb l'entorn.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

#### **Art. 174. Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, d'acord amb la tramitació prevista a l'art. 48 del TRLUC.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

4. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

5. Les mesures i característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que les de subministrament de carburants, s'han de justificar en funció de la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons 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.

6. A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable 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.

#### **Art. 175. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys**

1. Es poden autoritzar, sense perjudici del que aquest POUM determina per a cada zona, edificis aïllats destinats a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població, i estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació rústica, d'acord amb l'article 47.6.b del TRLUC i l'article 50.1 del RLUC. En el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

2. L'ús d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres es considera associat a una explotació rústica quan compleixi els requisits fixats per l'art 50.2 del RLUC.

3. En el supòsit que l'explotació rústica no fos preexistent, la llicència que s'atorgui respecte de la construcció de l'habitatge associat ha d'incorporar una condició resolutòria que vinculi aquest ús a l'existència de l'explotació; la primera utilització de l'habitatge queda condicionada al fet que l'explotació es configuri d'acord amb allò establert al paràgraf anterior.

4. Els habitatges en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a. L'habitatge s'ha de situar, preferentment, en una de les edificacions preexistents o antics masos, ja sigui en l'edifici principal o en les construccions auxiliars. Només s'admetrà l'obra nova en cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica i econòmica de la rehabilitació d'una edificació preexistent. En aquest cas la llicència aportarà compromís d'enderroc de l'edificació antiga que substitueixi.
- b. Cal acreditar una propietat de superfície no menor a la unitat mínima de conreu en secà 4,5 ha, 1 ha en regadiu o 25 ha en sòl forestal.
- c. La llicència que autoritzi totes aquestes construccions, d'acord amb les determinacions del planejament, ha de condicionar la seva efectivitat a la indivisibilitat de les finques registrals sobre les quals s'hagin de construir i mentre s'hi mantinguin i no es renunciï a l'ús d'habitatge autoritzat. L'efectivitat de la llicència també queda condicionada a l'acreditació que aquesta condició ha estat objecte d'anotació al Registre de la propietat. Igualment aquestes llicències exhaurixen l'ús d'habitatge de les esmentades finques i així s'ha de fer constar també al Registre de la propietat. La pràctica de la nota marginal es durà a terme mitjançant instància de l'interessat acompanyada de la corresponent certificació administrativa.
- d. Cal acreditar que la finca on es vulgui edificar no ha estat objecte de segregació en els cinc anys anteriors a la data de sol·licitud d'autorització, excepte si la segregació ha estat conseqüència de la gestió urbanística d'un àrea prevista en aquestes normes, o la cessió de sòl per a l'execució de sistemes generals.
- e. Com a màxim la superfície construïda de l'habitatge serà de 250 m<sup>2</sup>, admetent-se 50 m<sup>2</sup> per construccions complementàries.
- f. Les edificacions es separaran més de 10 m dels límits de propietat i dels marges dels camins públics o el que estableixin les lleis de camins.
- g. L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m i correspon a planta baixa i una planta pis.
- h. Hauran de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

5. Caldrà justificar la no formació de nucli amb l'establiment d'un cercle de radi 250 metres en el qual no se situarà cap altre habitatge. La justificació gràfica es realitzarà sobre els plànols topogràfics i fotomapes 1/5000 de l'ICC.

6. S'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m<sup>2</sup> per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM sempre i quan no es superin els paràmetres màxims de sostre, alçada i nombre de plantes establerts per als habitatges de nova edificació a l'apartat 3 d'aquest mateix article i es tracti d'una edificació legalment implantada i no inclosa al catàleg de masies.

7. La sol·licitud de llicència anirà acompanyada de la documentació necessària i, a més de contenir la justificació de la concurrència dels requisits per a ser considerat ús d'habitatge vinculat a una explotació rústica, aportaran la següent documentació complementària:

- Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
- Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge preexistent aportaran, a més, la següent documentació complementària:

- Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
- Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.

8 La tipologia serà adequada a la composició arquitectònica del medi rural i a la resta de construccions de l'explotació. El projecte ha d'acreditar la integració de la construcció destinada a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers en les principals construccions de l'explotació rústica, bé per contigüitat o bé per proximitat. La nova construcció s'ha de situar annexa o a una distància inferior a 50 m de l'edificació existent, sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i evitant careners o qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu. Es respectarà una distància mínima de 10 m respecte els límits dels camins i 5 m de la resta de límits de la finca. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i corresponents al tipus tradicional del lloc.

9. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca al Registre de la propietat, com a indivisible i es farà constar a més que la llicència exhaureix l'ús d'habitatge de l'esmentada finca.

10. Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en antigues masoveries o cases de camp existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció.

11. Pel que fa als habitatges vinculats a explotacions rústiques, han de contenir la justificació de la concurrència dels requisits 1.a i 1.b de l'article 87 del RLUC.

#### **Art. 176. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable i rehabilitació del patrimoni rural**

1. Les edificacions existents amb ús d'habitatge s'agrupen en dos blocs: els, pròpiament, masos i els altres habitatges degudament legalitzats.

2. Es consideren masos el conjunt d'edificis d'estatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar; quedant excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

3. El POUM incorpora un catàleg dels masos i cases rurals, degudament referenciades en els plànols d'ordenació, que requereixen d'un tractament específic de conservació i millora bé per estar integrades en el catàleg de patrimoni arquitectònic, bé pel seu interès arquitectònic (com a representació de l'arquitectura popular), tipològic, històric, etnològic, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians per raons d'equilibri territorial, per estar vinculats a una explotació rústica, per el model d'implantació en el territori o per jugar un paper dotacional rellevant.

4. Es consideren habitatges preexistents les edificacions destinades a aquest ús, degudament legalitzades, i no inventariades en el Catàleg de masos i cases rurals.

5. La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original amb l'eliminació d'aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica, d'acord amb el que es determina, per a cada cas, en el Catàleg de masos i cases rurals, que determina els criteris i el grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis; així com els usos específicament admesos que es defineixen de manera particularitzada. Les intervencions també garantiran el manteniment i millora de l'arbrat de companyia i els enjardinaments preexistents, conservant la unitat paisatgística, més propera a l'edificació, sense que això suposi la modificació de l'entorn inicial.

6. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masos i cases rurals amb ús d'habitatge, s'adequarà a allò que disposa l'article 50 del TRLUC.

7. La divisió horitzontal s'admet per ampliació de programa familiar sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, es prevegi una superfície mínima de 125 m<sup>2</sup> construïts per habitatge i es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

8. Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg són habitatge familiar i agrícola. També s'admeten activitats d'educació en el lleure, establiments de turisme rural, restauració i establiment hotel·ler (amb exclusió de la modalitat hotel-apartament) quan estigui expressament previst al catàleg.

9. Als habitatges preexistents no inclosos al catàleg només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan per assolir-les, les obres no superin les

imprescindibles i no pressuposin cap ampliació. A més s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.

10. Abans de fer qualsevol obra d'ampliació, legalment autoritzada, els usos permesos se situaran en les edificacions preexistents, ja sigui en l'edifici principal o en les construccions auxiliars o annexes.

11. Qualsevol segregació que es produeixi, es regularà d'acord amb el que preveu la legislació vigent.

12. Els projectes que es presentin per a la rehabilitació hauran de incloure, com a mínim, plànol de situació, plànol del conjunt, plànols de planta, seccions i façanes dels edificis existents (principals i auxiliars o annexes), explicació del tipus d'actuació que s'hi preveu realitzar, usos a què es volen destinar les actuacions. Els serveis tècnics municipals faran una inspecció prèvia a l'informe de la llicència, que serà en tot els casos, preceptiva, inclòs en aquelles obres de petita reforma que per la seva poca entitat no necessitin presentar els plànols esmentats.

#### **Art. 177. Protecció de patrimoni natural i rural**

1. El paisatge natural és un dels elements característics i importants del terme d'Alcover, que té uns valors que cal preservar per el seu interès científic, ecològic, cultural, educatiu, paisatgístic i d'oci, en el marc de l'ordenació racional i equilibrada del territori.

2. El sòl no urbanitzable, on està el patrimoni natural, està àmpliament protegit per:

a. El planejament superior o la normativa sectorial d'aplicació en el medi, entre d'altra:

- PEIN o Pla Especial d'Interès Natural (aprovat 14.12.1992 pel Decret 328/1992)

- Xarxa Natura 2000, (Consell de les Comunitats Europees, Directiva 97/62/CE de 27.10.1997)

- Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (aprovat 12.01.2010) que dona la categoria de sòl de protecció especial i PEIN o xarxa natura 2000, dins del sistema d'espais oberts, a gran part del terme.

b. Els articles de les claus del sòl no urbanitzable d'aquestes normes urbanístiques, en especial les que fan referència a les zones del sòl no urbanitzable: rural (clau 20a), agrícola (clau 20b), agrícola de valor (clau 21), interès ecològic i paisatgístic (clau 25b) i espais natural i xarxa natura 2000 (clau 25a).

Les claus esmentades queden perfectament delimitades als plànols d'ordenació. Els usos i les operacions permeses son respectuosos amb el medi i no entren en contradicció amb la normativa de rang superior.

3. A les zones naturals no es permeten les activitats i les actuacions que directa o indirectament perjudiquin o malmetin els valors naturals i/o ambientals que es protegeixen, ni que alterin substancialment, transformin, desfigurin o destrueixin la geomorfologia, l'ecosistema, la vegetació, la flora i la fauna característiques, llevat d'en aquells casos en que la clau de la zona ho permeti.

4. A les àrees que continguin masses vegetals, les actuacions tendran al manteniment i millora i, si escau, a la regeneració dels ecosistemes i elements vegetals objecte de protecció.

5. El patrimoni rural queda protegit per el Catàleg de béns a protegir, que inclou els molins i els masos catalogats dins dels elements arquitectònics d'interès, i els masets, barraques, fonts i fites de terme dins dels elements naturals i etnològics d'interès. També queda protegit pel Catàleg de masos i cases rurals.

6. Els elements que formen part del paisatge, o hi estan integrats, com són les barraques i els marges de pedra seca, les fonts, les fites de terme, els forns de calç, els pous de gel, els elements relacionats amb el cicle de l'aigua (ponts, mines, conduccions, sèquies, gorgs...) o d'altres que no han estat inventariats en el Catàleg de béns a protegir, restaran protegits i per tant s'hauran de conservar. Els elements no catalogats o els que es trobin de nou es conservaran de manera anàloga, fet que es preveu per altres elements del mateix tipus en el Catàleg de béns a protegir. En tot cas no se'n permetrà la destrucció o l'alteració formal amb elements constructius no tradicionals.

7. Els marges de pedra seca existents que delimiten parcel·les, respecte dels camins de la xarxa viària o respecte d'altres parcel·les, o que fan de mur de contenció de terrasses i que configuren el paisatge es mantindran sense augmentar l'alçada original.

8. Les rompudes necessitaran autorització prèvia del Departament corresponent.



**Art. 178. Actuacions no admeses en sòl no urbanitzable**

1 La promoció d'actuacions destinades a usos diferents dels que preveu l'art. 47 del TRLUC i la present normativa no s'admeten en el sòl no urbanitzable. No obstant això, el POUM reconeix les edificacions preexistents amb usos no admesos però degudament legalitzades a l'entrada en vigor d'aquest POUM.

2. Per aquestes edificacions es limita l'ampliació al 20% del sostre existent legalitzat en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, llevat d'en aquelles claus on s'especifica el contrari, seguint el procediment establert a l'article 50.1 del TRLUC.

3. En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, es a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents o similars i el canvi dels mateixos implica el cessament de l'activitat industrial i la baixa a l'inventaria. No s'admeten els usos que puguin tenir efectes nocius per el medi ambient.

**SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE****Art. 179. Definició de zones**

Dins del sòl no urbanitzable el POUM estableix els següents tipus de sòl:

20a - Rural

20b - Agrícola

21 - Agrícola de valor

25a - Espais PEIN i Xarxa Natura

25b - Interès ecològic i paisatgístic

26 i 26a - Us Extractiu

27 - Preservació de corredors d'infraestructures

**Art. 180. Rural, clau 20a****1. Definició**

Sòls que no gaudeixen d'una especial producció agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà i no se'n preveu la transformació en regadiu, o que el POUM els ha volgut mantenir lliures pel fet d'estar ubicats entorn el nucli, tenint també en consideració les possibilitats futures de desenvolupament sostenible del municipi que es construeixi més enllà del nucli habitat actualment i amb la concentració de tots els serveis allà mateix.

Els terrenys inclosos en aquesta clau són dins del sòl de protecció preventiva que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa. Comprèn els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial pel PTPCT.

**2. Segregacions**

Les segregacions compliran amb l'establert a l'article 160, que regula les finques, i amb la normativa sectorial vigent.

**3. Condicions d'ús**

S'admet l'ús agrari.

S'admet la construcció d'habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys, magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb l'activitat agrícola o ramadera. En el cas de vivers, es consideren preferents els que treballin amb espècies autòctones, i es demanarà estudi previ preceptiu en el cas de tractar amb altres espècies.

Es consideren compatibles i condicionats els usos sanitari assistencial, sociocultural, docent, esportiu, d'allotjament turístic rural, cases de colònies, escoles de natura, de càmping i caravàning i les instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan se'n demostrï l'interès públic i social. En tot cas, es prioritzarà la reutilització dels edificis existents en el Catàleg de béns a protegir o en el Catàleg de masos i cases rurals, abans de fer-ne de nous.

Només es podran admetre en sòls que restin fora de la zona d'inundació calculada per l'avinguda de 500 anys de període de retorn i hauran de disposar de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències. És seguirà la tramitació prevista en els art. 47 i 48 del TRLUC.

En el cas de l'allotjament turístic i de càmping o caravàning es requereix la prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic (art. 47 del TRLUC que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 del TRLUC) i complir, a més, amb les determinacions establertes als Decrets 55/1982 de 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, el Decret 167/1985 de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping, el Decret 196/1995, de 27 de juny, pel qual es deroguen diversos articles del Decret 167/1985, de 23 de maig, i l'Ordre d'11 de juliol de 1986.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable i a allò establert al Catàleg de masos i cases rurals i en el Catàleg de béns a protegir.

Es prohibeix expressament l'ús industrial, llevat de les indústries existents, degudament legalitzades, que es podran ampliar fins el 50% de la superfície actual.

Les noves edificacions compliran amb els paràmetres establerts en altres apartats d'aquest POUM i en l'altra normativa vigent.

Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

#### **Art. 181. Agrícola, clau 20b**

##### **1. Definició**

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes o hi han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, la seva extensió i la seva posició estratègica comarcal, i que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà, ateses les previsions de creixement racional i sostenible del municipi.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLUC.

Els terrenys inclosos en aquesta clau estan dins del sòl de protecció preventiva que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa. Comprèn els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial pel PTPCT.

##### **2. Segregacions**

Les segregacions compliran amb l'establert a l'article 160, que regula les finques, i amb la normativa sectorial vigent.

##### **3. Condicions d'ús**

S'admet l'ús agrari.

En aquest tipus de sòl s'admet la construcció d'habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys (i destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica), magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb l'activitat agrícola o ramadera. En el cas de vivers, es consideren preferents els que treballin amb espècies autòctones, se'n demanarà estudi previ preceptiu en el cas de tractar amb altres espècies.

Es consideren compatibles i condicionats els usos sanitari assistencial, sociocultural, docent, esportiu, d'allotjament turístic rural, cases de colònies, escoles de natura, de càmping i caravàning i les instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan se'n demostrï l'interès públic i social. En tot cas, es prioritzarà la reutilització dels edificis existents en el Catàleg de béns a protegir o en el Catàleg de masos i cases rurals, abans de fer-ne de nous.

Només es podran admetre en sòls que restin fora de la zona d'inundació calculada per l'avinguda de 500 anys de període de retorn i hauran de disposar de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències. És seguirà la tramitació prevista en els art. 47 i 48 del TRLUC.

En el cas de l'allotjament turístic i de càmping o caravàning es requereix la prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic (art. 47 del TRLUC que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 del TRLUC) i complir, a més, amb les determinacions establertes als Decrets 55/1982 de 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, el Decret 167/1985 de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping, el Decret 196/1995, de 27 de juny, pel qual es deroguen diversos articles del Decret 167/1985, de 23 de maig, i l'Ordre d'11 de juliol de 1986.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable i a l'establert al Catàleg de masos i cases rurals i en el Catàleg de béns a protegir.

Es prohibeixen expressament l'ús comercial i l'industrial.

Per poder passar d'ús agrícola a forestal serà necessari un informe de l'ADF local o en el seu defecte del Cap de Bombers de la zona, conforme no empitjora l'estructura de tallafocs del terme.

Tanmateix, es considera prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. Es procurarà que la mecanització del camp, en aquells espais més rics des del punt de vista paisatgístic, no suposin una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural de les vores i els marges de pedra seca es mantinguin sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

D'acord amb l'apartat anterior els conreus en feixes que encara resten són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de tal manera que en aquests casos la tipologia de conreu i la geometria de les feixes s'ha de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges, ni els marges de pedra seca. En el sòl rústic en general aquesta restricció es limitarà a la prohibició d'aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels seus camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes.

Les noves edificacions compliran amb els paràmetres establerts en altres apartats d'aquest POUM i en l'altra normativa vigent.

Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

#### **Art. 182. Agrícola de valor, clau 21**

##### **1. Definició**

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes o hi han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, la seva extensió i la seva posició estratègica comarcal, i que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà, ateses les previsions de creixement racional i sostenible del municipi.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del TRLUC.

Els terrenys inclosos en aquesta clau estan dins del sòl d'interès agrari i paisatgístic (sòl de protecció territorial) que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa. Comprèn aquell sòl que el PTPCT no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació. En aquesta clau s'inclouen les àrees d'activitats productives agràries de significació territorial, i que alhora són terrenys que aporten paisatges valuosos o identitaris de l'àmbit territorial, i també en terrenys que, per estar molt poc contaminats per

l'edificació, convé mantenir en el període de vigència del Pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

## **2. Segregacions**

Les segregacions compliran amb l'establert a l'article 160, que regula les finques, i amb la normativa sectorial vigent.

## **3. Condicions d'ús**

L'ús global és l'agrícola.

En aquest tipus de sòl s'admet la construcció d'habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys (i destinat a les persones directament relacionades amb l'explotació dels terrenys on s'ubica), magatzems agrícoles, granges, sitges, vivers i hivernacles i altres directament relacionats amb l'activitat agrícola o ramadera. En el cas de vivers, es consideren preferents els que treballin amb espècies autòctones, demanant estudi previ preceptiu en el cas de tractar amb altres espècies.

Es consideren compatibles i condicionats els usos sanitari assistencial, sociocultural, docent, esportiu, d'allotjament turístic rural, cases de colònies, escoles de natura, de càmping i caravàner i les instal·lacions vinculades a les obres públiques, quan se'n demostrï l'interès públic i social. En tot cas, es prioritzarà la reutilització dels edificis existents en el Catàleg de béns a protegir o en el Catàleg de masos i cases rurals, abans de fer-ne de nous.

Només es podran admetre en sòls que restin fora de la zona d'inundació calculada per l'avinguda de 500 anys de període de retorn i hauran de disposar de les autoritzacions corresponents de les diferents administracions públiques amb competències. És seguirà la tramitació prevista en els art. 47 i 48 del TRLUC.

En el cas de l'allotjament turístic i de càmping o caravàner es requereix la prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic (art. 47 del TRLUC que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 del TRLUC) i complir, a més, amb les determinacions establertes als Decrets 55/1982 de 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, el Decret 167/1985 de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping, el Decret 196/1995, de 27 de juny, pel qual es deroguen diversos articles del Decret 167/1985, de 23 de maig, i l'Ordre d'11 de juliol de 1986.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable i a l'establert al Catàleg de masos i cases rurals i en el Catàleg de béns a protegir.

Es prohibeixen expressament l'ús comercial i l'industrial.

Per poder passar d'ús agrícola a forestal serà necessari un informe de l'ADF local o en el seu defecte del Cap de Bombers de la zona, conforme no empijora l'estructura de tallafocs del terme.

Tanmateix, es considera prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. Es procurarà que la mecanització del camp, en aquells espais més rics des del punt de vista paisatgístic, no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural de les vores i els marges de pedra seca es mantinguin sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

D'acord amb l'apartat anterior els conreus en feixes que encara resten són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de tal manera que en aquests casos la tipologia de conreu i la geometria de les feixes s'ha de mantenir, no es permetent moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges, ni els marges de pedra seca. En el sòl rústic en general aquesta restricció es limitarà a la prohibició d'aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels seus camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes.

Les noves edificacions compliran amb els paràmetres establerts en altres apartats d'aquest POUM i en l'altra normativa vigent.

Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

**Art. 183. Espais PEIN i Xarxa natura 2000, clau 25a****1. Definició**

Aquesta clau protegeix sòls d'especial interès ambiental, recull aquells proposats per la Generalitat de Catalunya per formar part de la Xarxa Natura 2000, el Pla d'espais d'interès naturals, el CUP de Mas Forès i els espais de cursos fluvials i torrents, que incorporen hàbitats d'interès comunitari, permeten aplicar el principi de prudència per la minimització del risc hidràulic i funcionen com a connectors ecològics.

Els terrenys inclosos en aquesta clau estan dins del sòl de protecció especial que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa. Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals i de connectivitat ecològica o per la seva localització en el territori, el PTPCT considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions. En aquesta clau s'inclouen aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial, com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la xarxa Natura 2000.

**2. Condicions d'edificació**

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents d'acord amb els criteris de la present normativa, el Catàleg de béns a protegir i del Catàleg de masos i cases rurals. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn. En tot cas es respectaran les condicions d'edificació que estableix el Pla d'espais d'interès natural.

**3. Condicions d'ús**

Les determinacions que seran d'aplicació són les que estableix el Pla d'espais d'interès natural per als espais del PEIN, encara que les normes de creació de cadascun dels parcs naturals seran les que en determinin les activitats i usos admissibles.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació o d'instal·lació, exceptuant les que consten en el Catàleg de béns a protegir i en el Catàleg de masos i cases rurals i aquelles necessàries per l'estricta manteniment i explotació econòmica de les explotacions agràries que hi han quedat integrades i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn, sense perjudici dels usos previst en el PEIN i en la Xarxa natura 2000.

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet la tala d'arbrat, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

Les rompudes necessitaran autorització prèvia del Departament corresponent.

L'ús extractiu es permetrà en les zones previstes en els plànols d'ordenació i estaran regulats per la clau 26.

Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per la mateixa, pugui afectar de manera apreciable al citat lloc, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, es sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions, tenint en compte els objectius de conservació del mencionat espai, mitjançant un estudi ambiental que analitzi les característiques i les incidències sobre el medi del plans o projectes que s'hi vulguin desenvolupar. Aquests plans o projectes s'hauran de sotmetre a informació pública, juntament amb l'estudi ambiental que haurà de seguir els continguts mínims que estableix la legislació urbanística vigent.

Sense l'autorització prèvia del departament corresponent no es permetrà en els sòls d'aquesta clau la instal·lació de centrals eòliques, centrals fotovoltaïques no associades al subministrament de masos o edificacions preexistents, usos de càmping, camps de golf, instal·lacions de radiocomunicació.

**Art. 184. Interès ecològic i paisatgístic, clau 25b****1. Definició**

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o paisatgístiques, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu valor ecològic o per la importància paisatgística primordial en la configuració física

del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

Els terrenys inclosos en aquesta clau estan dins del sòl de protecció especial que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa. Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals i de connectivitat ecològica o per la seva localització en el territori, el PTPCT considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

## **2. Condicions d'edificació**

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació o d'instal·lació, exceptuant les que consten en el Catàleg de béns a protegir i en el Catàleg de masos i cases rurals i aquelles necessàries per l'estricta manteniment i explotació econòmica de les explotacions agràries que hi han quedat integrades, i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn, d'acord amb el previst en la normativa del sòl de protecció especial del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona.

## **3. Condicions d'ús**

L'ús admès és l'agrícola, sempre i quan sigui compatible amb l'avifauna de la zona, i el forestal.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir-ne tant el caràcter rural com la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront de qualsevol activitat que pugui perjudicar-ne la integritat.

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet la tala d'arbrat, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

Les rompudes necessitaran autorització prèvia del Departament corresponent.

L'ús extractiu es permetrà en les zones previstes en els plànols d'ordenació i estaran regulats per la clau 26.

Només es podran obrir les noves vies grafiades en els plànols d'ordenació i les necessàries per a temes de seguretat.

Sense l'autorització prèvia del departament corresponent no es permetrà en els sòls d'aquesta clau la instal·lació de centrals eòliques, centrals fotovoltaïques no associades al subministrament de masos o edificacions preexistents, usos de càmping, camps de golf, instal·lacions de radiocomunicació.

### **Art. 185. Us extractiu, clau 26**

1. Es consideren àrees extractives els sòls en els quals, temporal i provisionalment, es realitzin activitats d'extracció de terres o d'àrids o s'hi exploten pedreres.
2. L'ús extractiu només es permès en els àmbits assenyalats, en els plànols d'ordenació, amb la clau 26 i 26a del sòl no urbanitzable. Queda prohibida qualsevol activitat extractiva en els sòls urbans i urbanitzables i en les altres claus del sòl no urbanitzable.
3. Es manté l'explotació de les pedreres actualment existents, que es podran ampliar fins els límits fixats en els plànols d'ordenació, prèvia tramitació i aprovació per l'organisme competent del projecte, o projectes, d'explotació i del pla, o plans, de restauració.
4. Els espais restaurats podran tenir un ús lúdic o cultural, podent-s'hi realitzar esdeveniments públics, sempre que es donin les condicions de seguretat adequades i controlades i haver obtingut els permisos i habilitacions pertinents, si és el cas, al Departament de Medi Ambient per motius de restricció d'èpoques (alt risc d'incendis forestals o nidificació d'aus d'alt nivell de protecció).
5. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a l'autorització municipal, sense perjudici d'haver d'obtenir autorització d'altres entitats u organismes competents, d'acord amb les normatives sectorials que hi concorren.
6. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats u organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ésser atorgada quan no es compleixi els extrems i condicions

regulades en aquestes Normes urbanístiques i amb l'establert a les Normes d'ordenació del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona i en l'altra normativa sectorial.

7. El Projecte o projectes ordenaran la implantació de l'explotació tenint en compte els principis econòmics propis de l'activitat i la menor alteració del paisatge. Inclourà un estudi d'impacte paisatgístic amb els continguts propis de l'explotació i la posterior restauració, així com incorporarà un anàlisi de visibilitats i haurà de prendre les mesures en coherència. Dintre dels continguts de l'autorització del projecte, a més dels informes pertinents, es contemplarà la mobilitat generada, els accessos i els serveis afectats i necessaris.

8. Els següents requisits, que seran imprescindibles en tot Projecte d'explotació :

- a. Respecte del paisatge i, en tot cas, a la seva reposició.
- b. Conservació dels hàbitats forestals amb reposició en la restauració de la vegetació potencial que consideri els antics hàbitats d'interès comunitari presents.
- c. Preservació de les condicions d'hàbitat per la fauna en la fase d'explotació i revegetació dels mateixos durant la fase de restauració, en especial pel que respecta a aus rapinyaires.
- d. Preservació dels corrents d'aigua superficials o subterrànies, evitant la seva desviació, minva o pol·lució.
- e. L'Ajuntament podrà dictar les Normes complementàries per l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

9. Els projectes, a més de complir amb l'establert al punt anterior, haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

- a. Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmunts o anivellacions previstes, de les precaucions adoptades per no afectar a la conformació del paisatge, de la durada estimada de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article anterior.
- b. Testimoni fidedigne del títol de propietat del terreny en que es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a demés del testimoni fidedigne del títol de la propietat s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.
- c. Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en que quedin assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall s'han d'exposar l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per a integrar el sòls afectats en el seu entorn i paisatge, tan durant el procés d'explotació com en el posterior de restauració..
- d. Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.
- e. Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment del que es preveu en els apartats anteriors.

10. Altres condicions per a l'autorització d'activitats extractives.

- a. L'Ajuntament pot suspendre i fins i tot denegar l'aprovació dels projectes, malgrat l'observança dels preceptes anteriors, quan estimi que de la documentació presentada se'n desprengui que la realització de les activitats extractives puguin afectar molt negativament la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.
- b. En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties suficients ja sigui a través de l'aval bancari o dipòsit en metàl·lic.
- c. Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció de l'arbreda, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que la mateixa hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

11. Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per l'establert en l'article 2.18 de les Normes d'ordenació del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona. Que, entre d'altres coses, diu que:

- a. En l'elaboració dels programes de restauració d'aquests espais s'ha de tenir cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.

- b. En l'elaboració dels projectes d'explotació i dels programes de restauració, i en els informes preceptius corresponents es consideraran específicament les propostes del Pla per a la protecció dels sòls no urbanitzats i del paisatge que s'estableixen en els títols II - Sistema d'espais oberts i VI - Paisatge de les Normes d'ordenació.
- c. Les propostes de noves activitats extractives s'han de ponderar des de l'anàlisi multicriteri del cost-benefici dels valors naturals, ambientals, agraris i patrimonials enfront del valor dels béns miners objecte d'explotació, la disponibilitat i necessitat d'aquests i els costos globals del seu transport.
- d. Amb l'objectiu de racionalitzar al màxim des dels punts de vista ambiental, econòmic i social l'atorgament de noves autoritzacions d'activitats extractives, s'han de portar a terme estudis en l'àmbit de Catalunya sobre previsions de la demanda i sobre la localització i condicions d'explotació dels possibles jaciments; de manera especial s'han de tenir en compte els acords i els estudis promoguts pel Grup Interdepartamental d'Àrids de Catalunya constituït el 7 de juliol de 2004, o per altres dispositius amb la mateixa finalitat que es puguin crear en el futur. Amb el mateix objectiu, s'han de portar a terme estudis paleontològics i d'altres estudis sectorials que permetin detectar possibles zones de restricció.
12. Condicions relacionades amb la protecció del patrimoni paleontològic:
- a. Les sol·licituds d'autorització per a dur a terme una activitat extractiva dins de l'àmbit d'un jaciment paleontològic han de ser informades pel Departament de Cultura.
- b. En les activitats extractives autoritzades amb anterioritat a aquest POUM i localitzades en un àmbit definit com a jaciment paleontològic s'han de contemplar les següents consideracions:
- El Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural realitzarà durant el període de vigència de l'activitat de la pedrera les visites d'inspecció que es consideri oportunes, a les que el titular de l'explotació ha de donar les facilitats necessàries per a la seva realització, essent l'objectiu el seguiment de l'explotació amb l'observació de l'evolució del nivell fòssilífer, possible detecció de peces fòssils i recollida d'informació relacionada amb fòssils per part de l'explotador. Aquestes visites podran comptar amb l'assistència i assessorament de paleontòlegs especialistes.
  - Si del fruit de l'activitat inspectora com de la informació que aporti l'explotador referent al descobriment de restes paleontològiques de rellevància, com és el cas de peixos fòssils de gran mesura o d'importantes acumulacions de peixos o d'altra fauna marina que es consideri significativa, es realitzaran intervencions paleontològiques per a la seva excavació, extracció i restauració per part del titular de l'explotació.
  - La necessitat d'aquestes intervencions serà de terminada per la Direcció General del Patrimoni Cultural a partir dels informes justificatius que en generi el Servei d'Arqueologia i Paleontologia.
  - Un cop es determini la necessitat de procedir a una intervenció paleontològica d'excavació i restauració de restes fòssils, el titular de l'explotació, sol·licitarà la corresponent autorització a la Direcció general del Patrimoni Cultural, intervenció que es farà mitjançant entitats o empreses i sota la direcció de personal especialitzat en els termes que preveu la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, i el Decret 78/2002 del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
  - Les peces de peixos fòssils i d'altres fòssils que es trobin en el curs de l'explotació, i que no es considerin objecte d'intervenció paleontològica específica, quedaran en dipòsit provisional de l'explotador, que té l'obligació de donar avís al Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Direcció general de Patrimoni Cultural, el qual en determinarà el dipòsit definitiu. En qualsevol cas s'estarà al que disposa la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

**Art. 186. Ús extractiu en ampliació de pedrera existent, clau 26a.**

1. Afecta la zona d'expansió de l'actual pedrera de La Ponderosa, per tal de realitzar una ampliació de l'explotació de recursos naturals de 64,03 hectàrees, segons l'àmbit grafiat en els plànols d'ordenació, i implantar activitats vinculades a l'explotació, tot millorant l'accessibilitat des de la antiga C-14.



2. A més de complir les condicions generals per a la clau 26 "ús extractiu", serà necessari:

- a. Complir les mesures correctores del document d'Informe de Sostenibilitat Ambiental (punt 6 de normes complementàries de l'Annex al document per a l'aprovació inicial, 2ª exposició pública del POUM).
- b. Es tindran en compte i respectaran els criteris del Conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i Canteras la Ponderosa SA aprovat en data 18 de juliol de 2011, publicat al diari oficial de data 12 d'agost de 2011 i que s'annexa a la documentació del POUM.
- c. La superfície destinada a zones de protecció, a l'argilera i a les zones de serveis i instal·lacions no serà inferior al 35% de la superfície total de l'ampliació. Per a la definició estricta de l'àmbit d'explotació es tindrà en compte criteris objectius de protecció del paisatge i respecte amb les característiques intrínseques i preexistents de l'entorn.
- d. En els límits propers a la urbanització Mas Llorenç es delimitarà una zona de protecció.
- e. Es mantindrà i garantirà la continuïtat dels camins existents, donat que conservar i millorar la xarxa veïnal i rural de camins tot potenciant recorreguts amb interès patrimonial o paisatgístic és un dels criteris per el sòl no urbanitzable del POUM.
- f. Es mantindran sense alteracions formals i funcionals les lleres públiques i les seves zones de servitud.
- g. Les obres de construcció del nou vial d'accés a la pedrera s'hauran de fer respectant els valor ecològics, paisatgístics, ambientals i agrícoles de la zona, amb l'adopció de solucions que minimitzin els desmunts i terraplens. També es respectaran el criteris del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, en especial l'article 2.7 punt 6 que regula les noves infraestructures en el sòl de protecció especial.

#### **Art. 187. Preservació de corredors d'infraestructures, clau 27.**

##### **1. Definició**

Els terrenys inclosos en aquesta clau estan dins del sòl de preservació d'infraestructures (sòl de protecció territorial) que defineix el PTPCT, per tant també es tindrà en compte la regulació que aquest en fa.

Assenyala les àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en corredors geogràfics de pas que podrien quedar escanyats per l'espai construït, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general. Alhora, aquest sòl compleix una funció paisatgística prou important, garantint unes visuals àmplies i un entorn endreçat de les infraestructures, que són un dels principals miradors actuals del paisatge.

Els sòl de protecció territorial és el que el PTPCT no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva o vinculat a les estratègies de desenvolupament urbanístic per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donin al llarg del seu període de vigència.

Tanmateix són sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes o han estat incorporats per raó de la pròpia fertilitat dels sòls, la seva extensió i la seva posició estratègica comarcal, i que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà, ateses les previsions de creixement racional i sostenible del municipi.

##### **2. Segregacions**

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu i l'Ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985 de 21 de març i Decret 297/1988 de 27 de juliol.

### 3. Condicions d'ús

Es tindrà en compte la regulació que d'aquest tipus de sòl fa el PTPCT, no admetent-se actuacions d'urbanització o en general de transformació que no estiguin funcionalment associades a les infraestructures que han de situar-se en el corredor.

L'ús global és l'agrícola, també s'admet l'ús ramader als conreus de secà.

Es considera prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. Es procurarà que la mecanització del camp, en aquells espais més rics des del punt de vista paisatgístic, no suposi una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural de les vores i els marges de pedra seca es mantinguin sensiblement en el conjunt i de manera més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

D'acord amb l'apartat anterior els conreus en feixes que encara resten són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de tal manera que en aquests casos la tipologia de conreu i la geometria de les feixes s'ha de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges, ni els marges de pedra seca. En el sòl rústic en general aquesta restricció es limitarà a la prohibició d'aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels seus camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable i a allò establert al Catàleg de masos i cases rurals i en el Catàleg de béns a protegir.

Les edificacions existents en aquest tipus de sòl, restaran subjectes a les determinacions dels articles d'aquestes normes urbanístiques que regulen les construccions en sòl no urbanitzable.

#### Art. 188. Protecció de riberals i torrents

##### 1. Definició

Comprèn el llit i l'entorn immediat dels cursos d'aigua, delimitats, en general, pels forts desnivells que ha provocat l'erosió i l'espai ocupat per les franges de vegetació de ribera.

Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure en tot moment el Sistema Hídric (franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 100 anys de període de retorn), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna; de tal manera que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre d'altres espais.

##### 2. Condicions d'edificació

Les lleres dels torrents i rieres es protegiran i s'impedirà tot tipus d'edificació en una franja de protecció urbanística de 25 metres, comptada a partir del marge que delimita el llit del riu, exceptuant les obres de restauració i ampliació dels molins existents o dels edificis auxiliars.

No es permet cap tipus d'edificació ni d'element fix, llevat dels molins existents, excepte instal·lacions de captació o depuració d'aigües i les obres de canalització i protecció degudament autoritzades, previ a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana d'Aigua. Qualsevol projecte constructiu tindrà en compte la previsió d'avinguda a 500 anys.

Aquests terrenys es protegiran de qualsevol tipus d'agressió física (edificacions i instal·lacions) o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.

Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.

Es promouran les replantacions i actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general, dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua.

Es respectarà la vegetació existent i se'n permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen de l'estudi i del plànol d'ubicació corresponent; respectant, en tot cas una secció hidràulica de la llera suficient pel desguàs de fortes avingudes, i no es replantarà dintre de la zona de sistema hídric.

Les rompudes en els sòls de protecció de riberals i torrents hauran d'estar autoritzades per els Departaments competents de la Generalitat.

### **3. Condicions d'ús:**

Només són permesos les instal·lacions de captació o depuració d'aigües en els termes admesos per la legislació d'aigües vigent, previs a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

També són permesos els usos autoritzats en els molins existents que consten en el Catàleg de bens a protegir.

## **Art. 189. Sòl forestal**

### **1. Definició**

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya el sòl forestal comprèn els àmbits on majoritàriament es desenvolupen sòls poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, també els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests i els erms que, per llurs característiques, siguin adequats per a l'aforestació i la reforestació, en àrees no afectades per la consolidació dels nuclis urbans.

També es consideren terrenys forestals els prats de regeneració natural, els rasos poblats anteriorment i transformats sense l'autorització corresponent i les pistes i camins forestals.

D'acord amb l'article 3 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, no tenen la consideració de terreny forestal: els sòls qualificats legalment com a urbans o com a urbanitzables programats, les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.

Es consideren com a terrenys forestals temporals, amb una durada mínima del torn de l'espècie, els terrenys agrícoles que circumstancialment són objecte d'explotació forestal amb espècies de creixement ràpid.

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació són àrees boscoses que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i a allò que estableix la legislació urbanística respecte a zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

La destinació de terrenys, en virtut d'aquest POUM a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

### **2. Condicions d'ús**

Les condicions d'ús seran les que estableix la Llei 6/88, forestal de Catalunya, admetent-se l'activitat agrària d'acord amb el que estableix la Llei.

A més de la intervenció de l'Administració forestal l'Ajuntament haurà de vetllar per impedir que sota qualsevol pretext es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter intrínsec del bosc.

En les masies o edificacions existents es permetran els usos sanitari, socio-cultural, docent, restauració, hotelier i recreatiu amb les condicions assenyalades en aquestes normes.

En els casos de partició o divisió del sòl forestal, es seguirà el que determini la unitat mínima de divisió forestal, segons el que estableixen els articles 21.1 i 21.2 de la Llei 6/1998 forestal de Catalunya.

Les urbanitzacions que no tenen una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de cinc-cents metres de terrenys forestals i a les edificacions i les instal·lacions aïllades situades en terrenys forestals (en són exclosos les edificacions i les instal·lacions destinades a explotacions agrícoles i ramaderes i els habitatges que hi són vinculats) hauran de seguir els requisits que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i el corresponent Decret de desplegament de la llei (Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana).

En els plànols d'ordenació s'han grafiat les franges exteriors de protecció, que ja existeixen o que cal que existeixin, segons el que estableix la legislació esmentada.

Només es podran realitzar rompudes en sòl forestal amb pendent mig inferior al 20%, quan la legislació sectorial ho permeti i s'hagin obtingut els permisos pertinents del Departament competent. La posada en conreu de sòls forestals de pendent superior al 20% precisarà d'un projecte tècnic amb mesures de protecció del sòl i sempre que tinguin la corresponent validació del Departament. Només serà admissible excepcionalment el conreu en sòls forestals de pendents superiors al 30% quan s'apliquin solucions amb feixes de menys de 2,5 m d'alçada, construïdes amb materials tradicionals, sempre i quan el seu impacte ecològic i paisatgístic sigui moderat i es tingui un informe favorable dels Departaments competents de la Generalitat.

## **TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

### **Art. 190. Protecció del Patrimoni**

Tot allò que fa referència a la protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic del terme d'Alcover està contingut dins del Catàleg de béns protegits d'aquest POUM. La normativa i fitxes del Catàleg formen part complementària, i íntegra, del text normatiu d'aquestes normes urbanístiques.

Disposicions transitòries

#### **Primera. Usos disconformes**

1. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se allò existent mentre no esdevingui incompatible amb els usos principals de la zona fixada en aquest POUM.
2. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

#### **Segona. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació**

1. Quan les construccions, instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici, cessament de l'activitat, obertura o eixampla de vials, zones verdes o altres afectacions, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix, resten qualificades en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones i la conservació de l'immoble que no vagin en contra de les condicions establertes en aquesta normativa.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del TRLUC.
5. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiadors, de reparcel·lació o de compensació.
6. L'eficàcia de la llicència que tindrà caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal en la inscripció registral de la finca.

#### **Tercera. Edificis i instal·lacions en volum disconforme**

1. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritziaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest POUM estableixen per a cada zona.
3. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.
4. Els edificis i instal·lacions que no s'ajustin al planejament, respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per el TRLUC, resten en situació de fora d'ordenació de disconformitat segons correspongui.
5. Les obres d'ampliació dels volums disconformes s'autoritziaran quan aquestes s'adaptin estrictament a les condicions d'aquest POUM.
6. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats dins volum disconforme, i que requereixi obres d'adaptació o altres per a la reubicació d'aquests usos, serà necessari l'adaptació prèvia del

volum disconforme a on es vol emplaçar aquesta nova activitat, als paràmetres volumètrics fixats en aquest POUM, i que la nova activitat s'ajusti als paràmetres imperatius definits per aquest Pla.

7. Les obres de reforma que no siguin de consolidació, i que afectin a la part preexistent, només s'autoritzaran si s'inscriu en el Registre de la Propietat la renúncia expressa de l'interessat a qualsevol increment de valor que se'n pugui derivar.

8. Les obres de rehabilitació integral o parcial o de substitució total o parcial d'un edifici disconforme requeriran l'adaptació de les parts afectades a les condicions d'aquest POUM i altra normativa vigent.

#### **Quarta. Parcel·les fora d'ordenació**

Les parcel·les existents a les diferents zones edificables amb façana, superfície o mesures inferiors a les mínimes fixades per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades i registrades al Registre de la propietat abans de l'aprovació inicial del present POUM.

#### **Cinquena. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució**

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

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, tret que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

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

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

d. Pel que fa referència als polígons d'actuació dels creixements extensius s'estarà al que es determina en les disposicions d'aquest POUM.

#### **Sisena. Suspensió de llicències en el centre històric**

En la clau 1a - Centre històric, tot i que s'ha assenyalat com a suspensió de llicències es permetran aquelles obres de reforma o conservació que no estiguin en contra d'allò establert a la nova normativa.

#### **Setena. Normativa d'obligat compliment**

A més de les presents normes urbanístiques i dels annex serà d'aplicació la demés normativa d'obligat compliment vigent o que pugui aprovar l'Ajuntament o altra Administració actuant, o la que, en el seu moment, substitueixi a la relacionada.

#### **Disposició derogatòria**

En el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM queda derogada la revisió de les Normes Subsidiàries del municipi d'Alcover, aprovades definitivament el 1992, així com totes les modificacions

puntuals i normativa del planejament derivat aprovat definitivament en la data d'entrada en vigor, i que s'ha incorporat en aquest POUM.

**Disposició final**

Aquest POUM entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC, amb la documentació que resulti preceptiva publicar.

**ANNEXES****ANNEX 1. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ****Article 1. Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament**

- Aprofitament urbanístic del sector:  
És la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic, també integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua).
- Aprofitament mitjà del sector (AM):  
Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>s).
- Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB):  
Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s).
- Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB):  
És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB):  
Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>s).
- Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB):  
Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

**Article 2. Definició de paràmetres referits a les zones**

- Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN):  
Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).
- Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN):  
Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s).
- Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN):  
Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).
- Superfície d'aprofitament privatiu (SAP):



Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats ( $m^2$ ).

### Article 3. Definició de paràmetres referits a la parcel·la

- Parcel·la:  
És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.
- Parcel·la mínima:  
És la unitat de sòl amb les dimensions mínimes per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del TRLUC .
- Solar:  
Parcel·la classificada com a sòl urbà, apte per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística en el present POUM i que compleixi les condicions de l'article 29 del TRLUC.
- Alineació:  
És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.
- Front de parcel·la:  
Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.
- Fons de parcel·la:  
És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.  
Per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.
- Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN):  
Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN):  
És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN):  
Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2s$ ).
- Densitat neta d'habitatges (DNH):  
Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ( $1hab/x m^2$ ).
- Ocupació de parcel·la (C):  
Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).
- Sòl privat lliure d'edificació:  
Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

**Article 4. Definició de paràmetres referits al carrer**

- Alineació de carrer o de vial:  
És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.
- Rasant del carrer o del vial:  
Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.
- Amplària del vial:  
És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
- Illa:  
Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.
- Arrodoniment de les cantonades:  
Consisteix a modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint de la trobada en angle.
- Xamfrans:  
Consisteix a modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, amb la substitució de la trobada en angle per un petit tram recte.

**Article 5. Definició de paràmetres referits a l'edifici**

- Edificació principal i edificació auxiliar:
  1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.
  2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
- Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST):  
El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 m, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st).
- Volum total d'un edifici (VT):  
El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>).
- Alineació de façana:  
És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.
- Línia de façana:  
És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.
- Planta baixa (PB):  
És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural i, per tant, generalment més accessible.
- Planta soterrani (PS):

Són les situades a sota de la planta baixa.

- Espai entresòl (EE):

Per entresòl s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza, a més, perquè no té accés independent des de l'exterior i forma una unitat indivisible del local pel qual té l'accés.

- Planta pis (PP):

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

- Espai sotacoberta, fumeral o golfes (SC):

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

- Coberta:

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

- Alçària reguladora màxima (ARM):

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal des d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

- Nombre màxim de plantes (NMP):

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçada reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

- Alçària lliure o útil:

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

- Cossos sortints:

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

- Elements sortints:

1. Són els elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix i integrants de l'edifici, que sobresurten del pla de la façana del carrer o del pati interior d'illa.

2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

- Pati de llums o celobert:

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

- Pati de ventilació:

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

- Llucanes:

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebogat de la coberta,

- Elements tècnics de les instal·lacions:

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble...

#### **Article 6. Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial**

- Paret mitgera:

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament fins a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitgeres, ús mancomunat i impediment d'obertura.

- Fondària edificable:

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

- Alineació interior de l'illa:

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

- Espai lliure interior d'illa o pati d'illa:

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

- Reclusa de l'edificació:

És l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes. Article 7. Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

- Separacions mínimes:

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

- Tanques:

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.