

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 10 de setembre de 2015, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Santa Eulàlia de Ronçana.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 23 d'abril de 2015, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2012/49641/B

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Santa Eulàlia de Ronçana

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb les consideracions fetes per aquesta Comissió s'acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, de Santa Eulàlia de Ronçana, promogut i tramès per l'Ajuntament, incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 S'incorpora a la normativa dels polígons d'actuació PA-3, PA-5, PA-6 i PA-14, la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

1.2 S'incorpora a la normativa del sector de sòl urbanitzable no delimitat (SND-A Can Brustenga, La Verneda, El Poste Ponent) que haurà de satisfer el percentatge corresponent a l'habitatge protegit que pertoca als polígons PA-3, PA-5, PA-6 i PA-14.

1.3 Pel que fa als informes:

S'estableix normativament en les fitxes dels polígons d'urbanització que en el seu desenvolupament se sol·licitarà informe a la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, per tal que valori la idoneïtat de les mesures previstes en la matèria, i si escau incorporar les modificacions necessàries.

S'incorporen a la normativa del pla, els articles normatius modificats per l'equip redactor posteriorment a l'aprovació provisional del POUM, que han suscitat la valoració favorable de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.

1.4 Pel que fa a la normativa cal completar i/o esmenar els articles següents:

Article 12.3: Es completa el redactat: "(...) l'article 65.3 i 4, i 100.2 del TRLU."

Article 23.3: S'elimina el redactat: "Aquests requisits no són necessaris si els propietaris afectats i els titulars de drets renuncien a majors cessions o majors costos a favor de l'administració actuant".

Article 69, Es completa el redactat: "(...) tal afectació. En qualsevol cas, l'admissió d'aprofitament privat sota sistemes públics es produirà sempre d'acord amb les determinacions de l'article 35.2 del TRLU."

Article 96.3.b: la referència (1)(Computable dins l'ocupació de l'apartat 2.c), s'especifica que es refereix a l'ocupació màxima de l'edificació auxiliar, no a l'ocupació màxima prevista per a les pistes i camps esportius descoberts.

Article 119.4.a: S'elimina del primer paràgraf el redactat: "(...) Si no hi ha procés de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial del present POUM, tenen reconegut el dret d'edificació pel que fa a un habitatge unifamiliar, malgrat disposin d'una façana a carrer inferior a 5,50 m." (...).

Article 155.3: Es completa el redactat amb "...mentre no s'aprovin els corresponents plans parcials de delimitació ..."

CVE-DOGC-A-15253036-2015

Article 185.4.d: Es limita el sostre de noves edificacions destinades a habitatge a un màxim 350 m<sup>2</sup>, en coherència amb l'article 173.1.c.

Article 203: Es completa el redactat proposat amb: "b) Quan, a la data d'aprovació del POUM, existeixin edificacions annexes amb o sense ús que formin part del conjunt original de la masia i amb les característiques suficients per ser catalogades (...)".

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3. Manifestar que el document de Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Eulàlia de Ronçana 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.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament Santa Eulàlia de Ronçana.

Contra aquest acord, 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 de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen 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, sens 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 de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, 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 adicional quarta de la Llei 2/2007, de 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, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/49641/B&set-locale=ca>

Barcelona, 10 de setembre de 2015

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

#### Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Santa Eulàlia de Ronçana

---

CVE-DOGC-A-15253036-2015

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(15.253.036)

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DE SANTA EULÀLIA DE RONÇANA

#### TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

##### CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL POUM

###### Article 1. Objecte i àmbit territorial

D'acord amb l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU), l'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Eulàlia de Ronçana (d'ara en endavant POUM) és l'ordenació urbanística integral del seu àmbit territorial, integrat pel seu terme municipal. A aquests efectes el POUM determinarà:

- La classificació del sòl*, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.
- La definició del model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic*, d'acord amb el que estableix l'article 3 del TRLU.
- L'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament*, sense que aquesta definició impedeixi formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regula l'article 68 del TRLU.
- Les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.*

###### Article 2. Principis de l'actuació urbanística del POUM

- La redacció i tramitació del present POUM s'adequa als principis generals de l'actuació urbanística que es determinen en el Capítol II del Títol Preliminar, articles 3 a 13 del TRLU.
- De manera especial s'atendran als principis relacionats amb el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible continguts a l'article 3 del TRLU:
  - La utilització racional del territori i el medi ambient.
  - La compatibilització de les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.
  - La configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

###### Article 3. Marc legal

- El present POUM es formula sobre la base de la legislació del sòl i de caràcter urbanístic actualment vigent i més específicament:
  - El *Texto refundido de la Ley de suelo, RDL 2/2008, de 20 de junio*, modificada per la *Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*.
  - El *Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, RD 1492/2011, de 24 de octubre*
  - El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya consolidat després de l'aprovació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del DL 1/2010, de 3 d'agost (TRLU en endavant).
  - El Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, (RLU en endavant) així com aquelles disposicions que resultin vigents en virtut de la Taula de vigències aprovada pel Decret 166/2002 de 11 de juny.
  - El Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, Decret 64/2014, de 13 de maig (RPLU en endavant).
  - La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
  - La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - La Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació els equipaments comercials.
  - El Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC), aprovat pel Decret 95/2005 de 31 de maig.
  - La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

- La Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
  - La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
  - La Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
2. Totes les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques relatives al desenvolupament i execució del POUM, s'entendran adaptades automàticament amb la vigència de noves disposicions que modifiquin les vigents en el moment de l'aprovació del Pla, així com també, en aquells casos de resolucions judicials, que afectin, modifiquin, deixin en suspens, o aixequin la suspensió de dites disposicions vigents, total o parcialment.
  3. Així mateix seran aplicables totes les disposicions vigents de caràcter sectorial –edificació, activitats, comercial, turisme prevenció d'incendis, i altres disposicions sobre carreteres, sistemes de transports i telecomunicacions, etc. En tot cas sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria i, per tant, les actuacions de l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana, s'entenen sense perjudici de les competències d'altres administracions concurrents en la matèria.

#### **Article 4. Planejament territorial**

El present POUM té com a referent pel que fa a l'ordenació territorial el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB d'ara endavant), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 20/4/2010 i publicat al DOGC 12/5/2010).

En els apartats 2.1 i 8.8 del *Document A1. Memòria descriptiva i justificativa* del POUM es justifica la seva coherència amb les determinacions del PTMB vigent.

#### **Article 5. Plans directors urbanístics**

Una part del terme municipal de Santa Eulàlia de Ronçana es troba inclosa dins una àrea urbana de polarització (P), que d'acord amb l'article 3.14 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB (NOT en endavant) per a la qual preveu la redacció de plans directors urbanístics que concretin les condicions d'integració urbana, extensió, continguts, accessibilitat i altres característiques d'ordenació o aquells aspectes quantitativament i dimensionalment significatius. A l'article 5.2.10.1 de les NOT s'estableixen els condicionants a tenir en compte en el PDU de la Vall del Tenes, que afecta els termes municipals Bigues i Riells, l'Ametlla del Vallès, Santa Eulàlia de Ronçana, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall i Parets del Vallès.

#### **Article 6. Compliment del POUM**

1. Les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vincularan l'administració, organismes públics o privats i als particulars, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a aquestes Normes urbanístiques, d'acord amb allò previst a la legislació vigent. Tot això sense limitació a les competències de les altres administracions amb competències concurrents o institucionals, si bé amb la limitació de la no vulneració de l'autonomia municipal recollida a l'article 140 de la Constitució.
2. En tot cas, el desenvolupament del POUM s'ajustarà a la legislació urbanística aplicable a Catalunya. Les obres i usos que excepcionalment es puguin autoritzar, no previstos en el present Pla, seguiran la tramitació legalment establerta, i en cap cas no podran constituir dispensa singular.
3. No es poden considerar adquirides per silenci administratiu, en cap cas, facultats urbanístiques que contravinquin les determinacions del present POUM, de conformitat amb el que disposa l'article 5.2 del TRLU.
4. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic, i complint els deures fixats per aquests.
5. Els apartats anteriors, són d'obligat compliment llevat del que disposin les lleis sectorials i les competències d'altres administracions, referents a la innecessarietat de sol·licitar llicència, o del que disposin els Plans de jerarquia superior a aquest POUM o d'altra normativa futura de rang superior.
6. Els convenis urbanístics de planejament, gestió i/o execució que se signin en desenvolupament del present Pla, s'integraran en la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin, sense perjudici de la seva publicació independent quan no s'integrin en la documentació abans referida.

#### **Article 7. Iniciativa i competències**

1. Correspon a l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a través dels instruments jurídic-urbanístics procedents segons la classificació del sòl i els objectius pretesos, sens perjudici de la iniciativa privada, i segons els sistemes i/o subsistemes d'actuació que per a cada sector es fixen o estableix el planejament derivat.

2. Per a la formulació i elaboració dels plans operatius que desenvolupen el POUM, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i dels titulars de drets dominicals, i facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius.
3. Correspondrà a la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures i equipaments de la seva competència programats en aquest POUM, amb els informes i participació de l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana.
4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel POUM en sòls de titularitat privada, sens perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, en el seu cas, substitueixi subsidiàriament a la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per la seva execució, o per ser d'interès municipal portar a terme l'actuació.
5. Les actuacions públiques i privades previstes en aquest POUM es desenvoluparan en els terminis establerts en cada fitxa o fixats a la normativa, d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins dels límits temporals prefixats i per raons d'oportunitat i conveniència, aconselli la política urbanística del municipi.
6. Per tal de facilitar la col·laboració ciutadana, així com la gestió i tramitació del planejament, es podran subscriure convenis de preparació de planejament, gestió i execució del mateix, en el marc de la legislació urbanística, i de conformitat amb l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, i dins el marc de les competències municipals, i amb els requisits establerts a l'article 8.3 del TRLU.
7. Per tal de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, com administració actuant, l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana ostenta les facultats pertinents i necessàries establertes per llei: per a formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió; per a regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge; i per a aplicar les mesures disciplinàries i de restauració de la realitat física alterada i de l'ordenament jurídic vulnerat.
8. Les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana inclouen, a més de les expressament atribuïdes per la Llei, les facultats complementàries i congruents per a poder exercir-les d'acord amb la Llei i per a satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

#### **Article 8. Vigència i revisió del POUM**

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'edicta d'aprovació definitiva i les seves Normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC d'ara en endavant) i, en el seu cas, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB d'ara en endavant), si fos preceptiu.  
La seva vigència serà indefinida en tant no es revisi, sense perjudici de les modificacions que es puguin tramitar, per les adaptacions a la realitat social que resultin necessari realitzar.
2. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió, sense perjudici de la tramitació de modificacions puntuals quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges, tant de renda lliure com les sotmeses sota algun règim de protecció, o per a establir activitats econòmiques, o altres situacions de la realitat social que comporti una revisió del model territorial, així com també l'adaptació del Pla o noves normatives urbanístiques, inclosos els Plans Territorials i Directores urbanístics, que comportessin la necessitat d'adaptació, si altrament el contingut del pla esdevingués de difícil aplicació amb les noves determinacions.
3. En especial, i a més del supòsit establert a l'apartat 1 del present article, justificarà la revisió del Pla, previ l'estudi corresponent, alguna de les circumstàncies següents:
  - a) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, recursos, usos o intensitat d'ocupació que impliquen una reconsideració de l'estructura territorial i model del territori o de la classificació del sòl.
  - b) Les majors exigències d'equipaments comunitaris, derivats de la pròpia evolució socioeconòmica de la població de disposicions de rang superior.
  - c) L'aprovació definitiva d'un Pla director urbanístic, l'àmbit del qual abasti totalment o parcialment –però amb molt grau d'incidència- el municipi de Santa Eulàlia de Ronçana, segons es preveu en l'article 56 del TRLU.
  - d) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte de factors bàsics del planejament que aconsellessin la revisió i modificació del model territorial.
  - e) La necessitat de revisió com a conseqüència de l'actualització de la memòria social, que s'haurà de realitzar als sis anys des de la vigència del present POUM, d'acord amb el que estableix l'art. 59.4 del TRLU.
4. Amb caràcter previ a l'inici de la revisió del POUM, l'administració podrà acordar encarregar la realització d'estudis previs i, a tal efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències prevista a l'article 73 del TRLU, en compliment de les determinacions establertes a l'esmentat article i a l'article 102 del RLU.

## CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

### Article 9. Determinacions i contingut del POUM

1. Les determinacions del present POUM es corresponen amb les establertes a l'article 58 del TRLU i als articles 64 a 68 del RLU.
2. La documentació que integra el present POUM es correspon a les determinacions de l'article 59 del TRLU i dels articles 69 a 76 del RLU.
3. La documentació escrita que integra el POUM és la següent:

#### Document A. Memòria

- A1. Memòria descriptiva i justificativa
- A2. Memòria social
- A3. Informe de sostenibilitat ambiental

#### Document B. Estudis complementaris

- B1. Estudi d'inundabilitat
- B2. Estudi de la mobilitat generada
- B3. Estudi dels serveis urbanístics bàsics

#### Document C. Normes urbanístiques i fitxes

- C1. Normes urbanístiques
- C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament

#### Document D. Annexos normatius: Catàlegs

- D1. Catàleg de béns protegits
- D2. Inventari de masies, cases rurals i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable

#### Document E. Agenda i avaluació econòmica

- E1. Agenda i avaluació econòmica
- E2. Informe de sostenibilitat econòmica

#### Document F. Participació

- F1. Participació ciutadana

4. La documentació gràfica que integra el POUM és la següent:

#### Document P. Plànols

##### Plànols d'informació

I.1	Emmarcament territorial	1:25.000
I.2	Ortofotomapa	1:10.000
I.3	Topogràfic	1:10.000
I.4	Sòls no aptes per a la delimitació de nova urbanització	1:10.000
I.5	Pla territorial metropolità de Barcelona	1:15.000
I.6.	Planejament vigent.	1:5.000
I.7.	Serveis existents (3 fulls)	1:5.000

##### Plànols d'ordenació urbanística

Sèrie O.1	Classificació del sòl i estructura general (1 full)	1:10.000
Sèrie O.2	Ordenació del sòl no urbanitzable (1 full)	1:5.000
Sèrie O.3	Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (14 fulls)	1:2.000
Sèrie O.4	Xarxes de subministrament i serveis urbanístics bàsics (3 fulls)	1:5.000

##### Plànols de resum

R.1	Qualificacions i àmbits de planejament i gestió	1:5.000
R.2	Actuacions en sistemes i infraestructures	1:5.000

### Article 10. Interpretació dels documents

1. La interpretació dels documents que integren el POUM correspon a l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana, dins de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de la jurisdicció dels Tribunals, i en aplicació de les regles determinades a l'article 10 del TRLU.
2. És d'aplicació l'article 3.1 del Codi Civil pel que fa a la interpretació, si bé sempre serà prevalent aquella interpretació que respecti el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit a l'article 3 del TRLU i altres regles d'interpretació establertes a la Llei.

3. La interpretació dels documents es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la unitat i coherència dels mateixos entre sí com integrants del Pla, en l'acompliment dels objectius i finalitats del Pla formulats en la Memòria i a la realitat social i l'àmbit d'aplicació.
4. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:
  - a) En matèria de classificació del sòl, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl.
  - b) En matèria de qualificació del sòl i zonificació, així com en la precisió de límits, les determinacions dels plànols de règim normatiu del sòl urbà.
5. Els plànols d'informació, d'acord amb les determinacions de l'article 72 del RLU, s'han elaborat sobre cartografia digital a escala 1:5.000 i vénen reproduïts sobre suport físic a escala 1:10.000. Els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 73 del RLU, s'han dibuixat sobre cartografia digital a escala 1:5.000 per a tot el conjunt del territori municipal; les determinacions en l'àmbit del sòl urbà i urbanitzable s'han elaborat sobre cartografia a escala 1:1.000 i s'han reproduït sobre suport físic a escala 1:2.000.
6. La base cartogràfica digital utilitzada en els plànols d'aquest POUM està referida a coordenades UTM, fus 31 de l'hemisferi Nord, Datum ED50.
7. Les Normes urbanístiques i els annexos normatius prevalen sobre els restants documents del POUM i s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla expressats en la documentació que integra la memòria –memòria de la informació i l'ordenació, la memòria social i l'informe ambiental-. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les Normes urbanístiques.

En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix sector o àmbit i comportin diferents graus de preservació, s'haurà de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

8. No obstant el que disposa l'apartat anterior, es podran corregir d'ofici amb la interpretació que aprovi l'administració, les errades materials i de fet, contradiccions o puntualitzacions. En tot cas, la motivació de la correcció crearà antecedent, que haurà de ser tingut en compte en successives interpretacions o puntualitzacions.

#### **Article 11. Seguiment del POUM**

1. En el *Document E1. Agenda i Avaluació econòmica* del POUM s'especifiquen les actuacions a desenvolupar. Les determinacions de l'agenda del POUM, poden desenvolupar-se mitjançant la formulació de programes d'actuació urbanística municipal, d'acord amb l'article 60 del TRLU.
2. En cas d'inexistència de programa d'actuació urbanística municipal, l'agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM s'han d'actualitzar cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'informació pública, segons l'article 59.4 del TRLU.

#### **Article 12. Modificació i adaptació**

1. L'alteració de qualsevol dels elements del POUM no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla, i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials i concordants, i en el que no estigui previst serà d'aplicació el que es disposa en aquestes Normes urbanístiques, i a l'article 96 del TRLU.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, un increment de la densitat o la transformació global d'usos, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 i 100.2 del TRLU.
4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
5. La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada, segons el que determina l'article 98.1 del TRLU, excepte que les modificacions



esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajusts dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

6. Les propostes de modificació a què es refereix l'apartat anterior, han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.
7. La modificació del POUM haurà de tenir, en tot cas, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i comprendrà un estudi que justifiqui la incidència de la nova ordenació, en les previsions del present POUM.
8. Amb caràcter previ a l'inici de la modificació del POUM, l'administració podrà acordar encarregar la realització d'estudis previs i, a aquest efecte, podrà acordar en determinats àmbits la suspensió potestativa de tramitacions i llicències prevista a l'article 73 del TRLU, en compliment de les determinacions establertes en l'esmentat article i a l'article 102 del RLU.

### **Article 13. Actualització i informació urbanística**

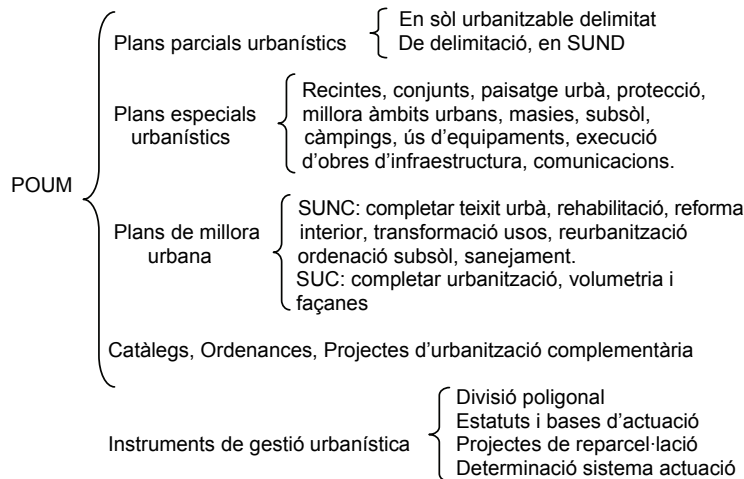
1. Els particulars, poden demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta a l'Ajuntament, en els termes assenyalats a l'article 20 del RLU, que ha de notificar els certificats pertinents en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'Ajuntament.
2. Si la finca objecte de consulta és edificable, el certificat d'aprofitament urbanístic a què es refereix l'apartat 1 del present article té una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.
3. En el cas anterior els efectes del certificat són els establerts a l'article 105 del TRLU.
4. Així mateix, es podrà sol·licitar informació del planejament general i derivat, i respecte a publicitat del planejament s'estarà a allò que disposa l'article 103 del TRLU.
5. La sol·licitud d'informació urbanística i/o certificat d'aprofitament urbanístic es formularà, segons model administratiu –cas d'existir–, i en altre cas s'haurà de fer mitjançant instància dirigida a l'alcalde, fent constar les dades personals del sol·licitant, les de representació que haurà d'acreditar, segons estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú; telèfon, l'adreça i emplaçament de la finca concreta, superfície de la finca en m<sup>2</sup>, plànol d'emplaçament a escala en què es pugui identificar l'entorn de la finca, els seus llinars i construccions existents.  
El peticionari podrà aportar altres dades d'identificació, tals com cadastre i descripció de circumstàncies físiques –existència de torrents, etc.– que facilitin l'elaboració del certificat o de la informació concreta sol·licitada.
6. Els certificats d'aprofitament urbanístic en cap cas no podran ser invocats quan la finca estigui afectada per normativa sectorial, prevalent aquesta sobre el contingut del certificat.
7. Les informacions urbanístiques obtingudes verbalment, no podran ser invocades per a l'atorgament de llicències o tramitacions d'instruments urbanístics.
8. La documentació que es faciliti als particulars, fins i tot dels expedients d'obres, només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, essent responsabilitat del peticionari l'ús que en faci de les dades a les que tingui accés. En especial es cuidarà del compliment de la Llei de protecció de dades i la de propietat intel·lectual.

## TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

### CAPÍTOL I. FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

#### Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

1. Per a la consecució dels objectius indicats en el present POUM, i per al seu desenvolupament -i en el seu cas per completar les seves determinacions-, es podran redactar els instruments urbanístics previstos a la legislació urbanística (article 65 i següents del TRLU):



2. Els fins d'aquests instruments seran els establerts a la legislació urbanística vigent i, per tant, no es podrà tramitar un instrument quan en correspongui la tramitació d'un altre, segons l'esmentada legislació.
3. Els plans derivats seran coherents amb les determinacions i previsions d'aquest POUM segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable, sense perjudici de respectar el planejament territorial o sectorial d'àmbit supramunicipal.
4. El contingut dels instruments urbanístics serà aquell que, en cada cas, assenyali la legislació urbanística vigent, si bé els Plans parcials urbanístics contindran una anàlisi pormenoritzada de les alineacions, rasants i volumetria i obres d'urbanització. A fi de facilitar la gestió, es procurarà que els instruments que es redactin i tramitin siguin prou complets per no necessitar de posteriors instruments de planejament per al seu desenvolupament.
5. Es respectarà el principi de jerarquia normativa i, per tant, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat dels ajusts que per límits de propietat o de zonificació o execució siguin necessaris, i que en cap cas podran ultrapassar el 5% de les àrees delimitades al present POUM, d'acord amb les determinacions dels apartats 2 i 3 de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques, amb excepció dels sistemes generals, en què s'estableix un marge del 8%.
6. D'acord amb l'article 68.6 del RLU, les determinacions addicionals per als sectors de planejament derivat respecte de les que figuren als apartats 3, 4 i 5 de l'esmentat article tenen caràcter indicatiu, amb les excepcions que se'n determinen.
7. Els convenis subscrits per al desenvolupament del POUM, i especialment els paràmetres urbanístics que inclouen, formen part a tots els efectes del cos normatiu d'aquest POUM.
8. Les obres d'urbanització que no tenen el caràcter de bàsiques i que no estiguin incloses en un instrument de planejament derivat, s'inclouran en un projecte d'urbanització complementària -o si escau en un projecte d'urbanització si són bàsiques- d'acord amb el que disposa l'article 89.6 del TRLU.
9. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la legislació urbanística vigent, han de contenir documentació específica referida a:
  - a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
  - b) La viabilitat econòmica de la promoció.
  - c) Els compromisos que s'adquireixen.
  - d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització, i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

Aquests plans urbanístics es tramiten d'acord amb el que estableix, amb caràcter general, la legislació urbanística vigent per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública als propietaris dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el Pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.
- b) S'ha de notificar individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del Pla, si escau.
- c) L'acte d'aprovació d'aquests plans urbanístics d'iniciativa privada pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

10. Els promotors dels diferents instruments urbanístics derivats de planejament i execució, un cop aquests hagin rebut l'aprovació definitiva, hauran de lliurar a l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana còpia digital de la documentació refosa aprovada, compatible amb les bases cartogràfiques i del planejament vigent i referenciades correctament al sistema de coordenades UTM.

#### **Article 15. Plans de millora urbana**

El desenvolupament de l'ordenació urbanística tant del sòl urbà consolidat com no consolidat i els Polígons d'actuació en sòl urbà, es realitzarà directament a través del propi POUM, sens perjudici de la tramitació, aprovació i execució –si escau– de plans especials urbanístics, plans de millora urbana, catàlegs i ordenances municipals, i dels projectes d'edificació i, en el seu cas, projectes d'urbanització –si escau– o projectes d'obres complementaris, així com dels instruments d'equidistribució. La tramitació i contingut d'aquests instruments serà aquella que determini la vigent legislació urbanística i el present Pla.

- a) En concret els Plans de millora urbana (PMU d'ara endavant) tindran per objecte:
  - 1) En sòl urbà no consolidat: completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de sectors determinats, i altres de similars.
  - 2) En el sòl urbà consolidat: completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats en l'article 30.b del TRLU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
- b) Els PMU que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització, poden determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents, o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
- c) Els PMU que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:
  - 1) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.
  - 2) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39 del TRLU.
- d) Els PMU que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el present POUM requeriran la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
- e) Els PMU que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà –per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida– han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

En tot cas, els PMU contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. S'aplicarà als PMU el que estableixen els articles 65 i 66 del TRLU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 del TRLU pel que fa a la reserva de sòl. Així mateix els PMU han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho concretés aquest POUM.

#### **Article 16. Plans parcials urbanístics**

1. Per al desenvolupament dels sectors del sòl urbanitzable delimitat i els seus polígons es tramitaran els corresponents Plans parcials urbanístics (PPU d'ara endavant), de conformitat amb el que disposen els articles 65 i 66 del TRLU.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en l'article 79 del TRLU i següents, i han d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques.

3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Han d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i han de definir els paràmetres per a l'ordenació dels volums edificables, sens perjudici de la possibilitat de que es puguin establir diverses alternatives i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si escau, la delimitació dels polígons d'actuació i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a dotze anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es delimiti més d'un polígon d'actuació, caldrà fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El POUM assigna, d'acord amb l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic de cada un dels sectors delimitats.
6. Els PPU d'iniciativa privada, han de preveure també els compromisos i documentació dels articles 101 i 102 del TRLU.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 55.4 i 65 del TRLU i 79 del RLU.

#### **Article 17. Plans parcials de delimitació**

Per desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat, serà necessari la tramitació i aprovació de Plans parcials urbanístics de delimitació (PPD d'ara en endavant), d'acord amb el contingut i condicions de l'article 66.2 del TRLU i els articles 79 del RLU i següents.

#### **Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en desenvolupament del POUM**

1. Es poden formular plans especials urbanístics (d'ara en endavant PEU) per a qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 del TRLU i 92 del RLU.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 del TRLU i 93 del RLU i es tramiten d'acord amb el procediment establert en l'article 85 del TRLU i següents i l'article 101 del RLU i següents.

#### **Article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir**

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora dins del seu cos normatiu el *Document D1. Catàleg de béns a protegir*, amb els edificis d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, típic o tradicional que siguin del cas.
2. Les edificacions i elements inclosos en el catàleg esmentat seran objecte d'inscripció provisional en el Registre administratiu corresponent amb els efectes administratius procedents.
3. La inclusió d'un edifici al catàleg corresponent implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn ambiental. Es podran realitzar les obres de restauració, conservació, remodelació i/o reconstrucció, i autoritzar els usos adients als valors que es pretenen protegir, d'acord amb les determinacions específiques de la fitxa específica del catàleg. Aquestes autoritzacions requeriran els informes i resolucions de les administracions amb competències concurrents o plenes sobre la matèria.
4. Es podrà formular un pla especial del patrimoni històric i arquitectònic, per regular amb més precisió els diferents elements catalogats en aquest POUM.

#### **Article 20. Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable**

1. El present POUM incorpora el *Document D2. Inventari de masies, cases rurals i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable*, i el seu contingut, abast i la tramitació de la reconstrucció o rehabilitació de les edificacions que inclou respectaran les determinacions dels articles 47.3 i 50 del TRLU i 55, 56.1, 68.8e), 73.2.4a) i 95 del RLU.
2. Sobre la base de l'esmentat inventari i mitjançant la formulació del pla especial corresponent, es redactarà el catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que regularà d'una manera més precisa cada casa, masia i el seu entorn.

#### **Article 21. Ordenances municipals**

L'Ajuntament podrà formular i aprovar ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, a les quals complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions, però poden concretar la interpretació en aquells casos que la norma no prevegi casos singulars i determinats, i/o pugui presentar o hagi presentat conflictes d'interpretació.

**CAPÍTOL II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA**

**Article 22. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada**

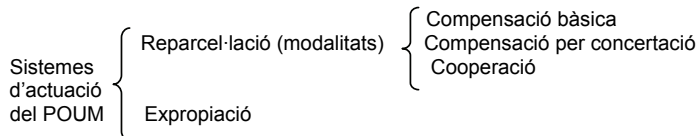
- 1. Als efectes d'aquest POUM, s'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, i a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es du a terme per:
  - a) sectors de planejament urbanístic o,
  - b) polígons d'actuació urbanístics complets.
- 2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

**Article 23. Polígons d'actuació urbanística**

- 1. El present POUM determina polígons d'actuació urbanística, com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat podran constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.
- 2. Si un sector de planejament urbanístic és desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.
- 3. Els polígons d'actuació urbanística s'han delimitat, i en el futur s'hauran de delimitar, tenint en compte els requisits següents:
  - a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
  - b) Que, dins el mateix sector estiguin equilibrats uns respecte els altres pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b) del TRLU.
  - c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
- 4. Malgrat no estiguessin previstos en el present POUM o en el planejament derivat que el desenvolupi, es podran delimitar polígons o unitats d'actuació seguint el procediment establert en l'article 119.2 del TRLU. En sòl urbà, la delimitació de polígons d'actuació no inclosos i la modificació dels ja delimitats requereix la modificació del POUM, d'acord amb l'article 118.5 del TRLU.
- 5. Si fos precis modificar la delimitació dels polígons d'actuació o dels sectors establerts pel POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi, se seguirà el mateix procediment de l'epígraf anterior.

**Article 24. Sistemes d'actuació urbanística**

- 1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic d'aquest POUM, s'efectua pel qualsevol dels sistemes d'actuació urbanístic descrits a l'article 121 del TRLU i que s'assenyalen en el quadre següent:



- 2. En tota actuació urbanística d'iniciativa particular serà d'aplicació el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació front a altres sistemes d'actuació, llevat l'acord de tots els propietaris i titulars de drets afectats en la distribució de beneficis i càrregues, que presentin escriptura d'equidistribució voluntària i amb les garanties suficients per a l'execució urbanística de l'àmbit, i d'acord amb allò que estableix el RLU.
- 3. En els casos que aquest POUM estableixi sistemes concrets d'actuació per determinats polígons, aquests es podran modificar pel tràmit de l'article 119.1.d del TRLU, sense ser necessària la modificació del planejament general, entenent-se a tots els efectes que aquella determinació ho és com a indicativa del sistema preferit. El mateix serà aplicable en la determinació de sistemes en els plans parcials o en els plans especials.

**Article 25. Projectes de reparcel·lació i expropiació**

- 1. Els projectes de reparcel·lació tindran per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic. La seva formulació i tramitació es realitzarà d'acord

amb les determinacions contingudes al Títol IV, Capítol III, articles 124 a 151 del TRLU, i als articles 130 a 168 del RLU.

2. Els projectes d'expropiació tindran per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació. La seva legitimació, formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions dels articles 109 a 114 i 152 a 155 del TRLU i dels articles 208 a 214 del RLU. També podrà ser aplicable l'expropiació, en aquells casos que la legislació urbanística preveu per incompliment dels deures urbanístics, o altres supòsits.

#### **Article 26. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions del POUM i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. El seu objecte, contingut i la documentació que els integren s'atendran a les determinacions de l'article 72 del TRLU i els articles 96 a 98 del RLU.

#### **Article 27. Aprofitament urbanístic**

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea o en nombre màxim d'habitatges per a cada polígon o sector delimitat.
2. El present POUM assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat no inclòs en sectors.
3. El planejament urbanístic derivat distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 del present article, pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.
5. A l'efecte de la gestió urbanística del POUM, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística o de desplegament urbanístic, tant si són sectors de planejament urbanístic com Polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
  - a) Si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
  - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si escau, la reurbanització.
6. Les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes, tenen l'aprofitament urbanístic assignat pel POUM i per la normativa aplicable, i són transmeses automàticament a l'Administració en el moment que el projecte de reparcel·lació adquireix fermesa en via administrativa, d'acord amb l'article 153 del RLU, sens perjudici d'aquelles transmissions que provinquin per ocupació mitjançant la tramitació d'ocupació directa prevista a l'article 156 del TRLU; per cessió imposada amb l'atorgament de llicència i no recorreguda, a fi d'ajustar alineacions; o per actes dels administrats en què formalitzin les cessions corresponents mitjançant document administratiu o notarial.

#### **Article 28. Pla d'etapes**

1. Els PMU, PPU i PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents àmbits i polígons d'actuació, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions de l'agenda del POUM.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent.
3. L'Ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en els polígons d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament a la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur.

#### **Article 29. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes**

El cost de les expropiacions dutes a terme en l'obtenció i/o execució de sistemes per raons urbanístiques, es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, d'acord amb les determinacions de l'article 109 del TRLU.

#### **Article 30. Ocupació directa per a l'execució de sistemes**

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel POUM a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret dels propietaris a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sí d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concreta.

2. Serà d'aplicació la tramitació establerta a l'article 156 del TRLU, sense perjudici de signar convenis de mutu acord que agilitin la tramitació, observant el principi de publicitat establert a l'article 8.3 del TRLU.

#### **Article 31. Convenis urbanístics**

La naturalesa, publicitat i les obligacions dels convenis urbanístics que es puguin subscriure per al desenvolupament del POUM, atendran a les determinacions de l'article 104 i la DT12 del TRLU i els articles 25 i 26 del RLU, i així mateix respectaran les determinacions contingudes a l'article 6.3 del RDL 2/2008 de 20 de juny, en la redacció vigent.

### **CAPÍTOL III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**

#### **Article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 163 del TRLU, la delimitació per aquest POUM d'àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament determina l'obligació de constituir el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'haurà d'ajustar tant a les necessitats previstes pel POUM i per la seva agenda i/o programa d'actuació urbanística municipal, com als mitjans econòmics de l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana.
4. El seu objecte, constitució i gestió atindrà a les determinacions del Títol V, Capítol III, articles 160 a 171 del TRLU, i dels articles 220 a 233 del RLU.

#### **Article 33. Pla local d'habitatge**

1. El Pla local d'habitatge (en endavant PLH) es concep com un document d'anàlisi, diagnòstic i elaboració de propostes municipals en matèria d'habitatge. A més a més, el PLH s'erigeix també com l'instrument necessari per a concertar les corresponents polítiques municipals d'habitatge de l'ens local amb la Generalitat de Catalunya.
2. D'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya, l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana podrà redactar el corresponent PLH com a instrument marc per definir la política d'habitatge municipal a curt, mig i llarg termini.

#### **Article 34. Indicadors socials**

El *Document A2. Memòria social* del POUM fa referència als indicadors socials i al seu seguiment en el marc del desenvolupament del POUM i en relació amb el pla sectorial de l'habitatge segons cada municipi, i especifica l'abast del compromís municipal que obliga a aquest seguiment.

#### **Article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública**

1. El POUM i les seves modificacions podran preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge, d'acord amb les determinacions de l'article 158 del TRLU.
2. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, quan sigui el cas, en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del TRLU.
3. Les àrees on s'han de situar els habitatges protegits previstos pel POUM, s'indicaran en els plànols d'ordenació del planejament derivat amb el subíndex (HPO) afegit a la qualificació zonal.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística no poden ser superiors a un any per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a dos anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

**Article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic**

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 35 d'aquestes Normes urbanístiques, s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 152 del TRLU.
2. L'abast, contingut i tramitació del projecte de delimitació es realitzarà d'acord amb les determinacions de l'article 161 del TRLU.

**Article 37. Delimitació d'àrees de templeig i retracte**

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, i d'acord amb les determinacions de l'article 172 del TRLU, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant. Aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública als efectes d'evitar l'especulació i afavorir els realotjaments.
2. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer directament en el planejament urbanístic, i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determini el planejament urbanístic. El procediment de delimitació i la corresponent inscripció de l'acord en el Registre de la propietat es farà d'acord amb les determinacions de l'article 174 del TRLU.

**Article 38. Gestió de l'habitatge protegit**

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest POUM.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els déficits.

**CAPÍTOL IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS, DE MOBILITAT I DE PAISATGE****Article 39. Instruments normatius ambientals del POUM**

Com a principals objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental aplicables en la redacció del POUM s'han tingut en compte els següents:

- a) Directives europees
  - Directiva d'hàbitats: Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, modificada per la Directiva 97/62/CE.
  - Directiva marc de l'aigua: Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23/10/2000, que estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües.
  - Directiva 80/68/CEE del Consell, de 17/12/1979, relativa a la protecció de les aigües subterrànies contra la contaminació causada per determinades substàncies perilloses.
  - La Directiva 96/62/CE del Consell, de 27/09/1996, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire.
- b) Convenis i protocols internacionals i europeus:
  - Conveni europeu del paisatge que té com a objectius el foment de la protecció, la gestió i la planificació del paisatge, i l'organització a escala europea en qüestions paisatgístiques.
  - Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic, el Protocol de Kyoto per al citat conveni o l'Estratègia europea sobre el canvi climàtic, que marquen els objectius en la lluita contra el canvi climàtic i en la prevenció dels seus efectes adversos
- c) En el marc autonòmic de Catalunya, cal considerar com a referents bàsics els objectius ambientals marcats en la legislació següent:
  - Els objectius de desenvolupament urbanístic sostenible que defineix l'article 3 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.
  - Els objectius de protecció ambiental definits en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN, Decret 328/1992, de 14 de desembre).



- La delimitació de la Xarxa Natura 2000. Resolució MAH/534/2005, d'1 de març, pel qual es fa públic l'acord de govern de 8 de febrer de 2005, pel qual es designen com a zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) alguns dels espais proposats com a llocs d'importància comunitària (LIC).
- Els objectius de protecció del medi ambient acústic definits a la Llei 16/2002 de 28/06/2002 de protecció contra la contaminació acústica i al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la mateixa.
- Els objectius definits per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 2/2001.
- Els objectius definits per la Llei 6/1996, de 18 de juliol, de modificació de la Llei 22/1983, de protecció del medi ambient atmosfèric.
- Els objectius de protecció del paisatge definits per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge a Catalunya.
- Decret 329/1988, de 11/10/1988, pel qual es declara la sobreexplotació de determinats sectors dels aqüífers subterranis o unitats hidrològiques i el Decret 328/1988, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91.
- Decret 130/1998, de 12 de maig, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres.
- Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies elèctriques.
- Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
- Decret 123/2005, de 14 de juny, de desplegament de la Llei 5/2003.

#### **Article 40. Indicadors ambientals**

El desenvolupament del POUM atindrà a les mesures de seguiment i supervisió incloses a l'apartat 8.3 del *Document A3. Informe de sostenibilitat ambiental* i els indicadors que en el seu moment determini la Memòria ambiental.

#### **Article 41. Riscos en el planejament i en la seva execució**

1. L'ordenació del POUM atén a les directrius de preservació respecte dels riscos naturals o tecnològics, d'inundació o d'ocupació de terrenys amb pendent elevat, d'acord amb els articles 5, 6 i 7 del RLU.
2. El *Document B1. Estudi d'inundabilitat* del POUM avalua els riscos d'inundació i justifica les actuacions de defensa hidràulica de l'ordenació proposada.
3. L'*Estudi d'identificació de riscos geològics* (EIRG) que s'incorpora dins el *Document A3. Informe de sostenibilitat ambiental* del POUM avalua els riscos geològics i justifica els criteris d'ocupació del sòl en l'ordenació proposada.
4. El *Document C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* del POUM, en el seu apartat referit als polígons per adequar la urbanització (PU) delimita els àmbits on es delimita la franja de protecció contra incendis, d'acord amb les determinacions de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, i el Decret 123/2005, de 14 de juny.

#### **Article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM**

1. Estan sotmesos a avaluació ambiental els plans i programes per als quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes).
2. Estan sotmesos a avaluació ambiental els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres, instal·lacions o activitats per a les quals així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats).
5. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la *Ley 4/1989 de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*, de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a 100 hectàrees (cent hectàrees).
6. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (RD legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.

7. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 6.3 de la Llei 7/89 de modificació parcial de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric de 5 de juny).

**Article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge**

1. La Carta del paisatge de la Vall del Tenes, redactada per la Direcció general d'Arquitectura i Paisatge i aprovada el 2010, és el document de referència en termes de paisatge sobre futures actuacions en el municipi de Santa Eulàlia de Ronçana. A aquestes efectes i si escau, es podrà elaborar un pla especial urbanístic a efectes d'una regulació efectiva d'acord amb les determinacions de la Llei del paisatge.

**Article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística**

1. *Definició d'estudi.* D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (D343/2006), els estudis d'impacte i integració paisatgística són un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.
2. *Contingut dels estudis.* D'acord amb l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de contenir com a mínim la documentació següent:
- La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
  - Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
  - Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
  - L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació
3. *Definició d'informe d'impacte.* D'acord amb l'article 22 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.
4. *Necessitat d'informe d'impacte.* Correspon emetre aquest informe a l'òrgan competent en matèria de paisatge, el qual és preceptiu en els supòsits següents que assenyalen el TRLU:
- Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'article 47.4 del TRLU.
  - Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'article 47.6.a) del TRLU quan superin algun dels paràmetres següents:
    - Ocupació en planta: 500 m<sup>2</sup>
    - Sostre: 1.000 m<sup>2</sup>
    - Alçada total: 10 m
  - Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats a) i b) de l'article 47 del TRLU.
  - L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d) i e) de l'article 49 del TRLU.
  - Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'article 47.6.e del TRLU.

A més dels supòsits assenyalats a l'apartat anterior, l'informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en els següents supòsits:

- Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'anterior apartat 4.b).
- Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afectin un àmbit de més de 100 ha.
- Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 m de longitud.
- Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials, marítimes i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.

- e) Obres que en casos justificats s'haguessin de realitzar per evitar la inundabilitat de terrenys.
- f) Parcs eòlics i parcs fotovoltaics d'acord amb les regulacions sectorials.
- g) Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les Normes del Pla territorial.
- h) Determinacions de protecció i ordenació del paisatge contingudes en instruments d'ordenació urbanística.
- i) Els plans directors o especials urbanístics amb finalitat de protecció i ordenació del paisatge que compreguin l'àmbit d'una o més unitats de paisatge podran assenyalar justificadament supòsits concrets en els quals calgui l'informe d'impacte i integració paisatgística.

A més dels casos aquí assenyalats l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què es justifiqui la seva conveniència.

Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'informe d'impacte i integració paisatgística ha d'incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

#### **Article 45. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada**

1. La formulació dels diferents instruments de desenvolupament del POUM incorporaran els estudis de la mobilitat generada en els termes assenyalats pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, i alhora integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació urbanística d'aquests instruments.
2. El planejament derivat haurà de justificar unes condicions d'ordenació del sistema viari, en el marc d'una coherència global de la vialitat del municipi, si escau en relació amb la vialitat supramunicipal.

#### **Article 46. Ordenances ambientals i de paisatge**

1. En desenvolupament de les determinacions del POUM, poden redactar-se ordenances com annexos a les Normes urbanístiques, d'acord amb l'article 74 del RLU.
2. En relació amb les ordenances ambientals, són les referents a la ecoeficiència energètica i de l'aigua o als residus i altres, i les relacionades amb el paisatge urbà són les que poden regular aspectes com les obertures, materials i colors de les façanes d'un carrer o entorn urbà

### **CAPÍTOL V. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL**

#### **SECCIÓ 1. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

##### **Article 47. Règim jurídic de les llicències urbanístiques**

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen el TRLU, el RPLU, les determinacions d'aquest POUM i les ordenances municipals que siguin d'aplicació.
2. El contingut, abast i tramitació de les llicències es regularà per les determinacions contingudes al Títol VI, articles 187 a 196 del TRLU, i al Títol I, articles 1 a 97 del RPLU.

##### **Article 48. Actes subjectes a llicència urbanística**

1. Estaran subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o d'enderrocaments d'obres, tala d'arbres, parcel·lació, fins i tot la divisió horitzontal, o la creació de noves entitats per divisió en un edifici.
2. Resten subjectes a llicència urbanística les actuacions referides a l'article 187.2) del TRLU i a l'article 5 del RPLU, de manera enunciativa i no limitativa, les següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o establiments.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.
  - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl, fins i tot les de jardineria que comportin una modificació important del terreny, anivellacions, etc.

- g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta normativa i del TRLU.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visible des de via pública.
  - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el present planejament, les ordenances municipals, el TRLU i els seus reglaments i la legislació sectorial.
  - t) Els altres actes que afectin al medi ambient, a la contaminació acústica, a la contaminació lumínica, tal com instal·lacions de torres d'aire condicionat, llums "làser", etc. i aquells actes o usos en què així ho requereixi la legislació urbanística, sectorial o qualsevol altra disposició normativa.
  - u) En el cas que no consti en la llicència d'obres la individualització de departaments o entitats en què es dividirà la construcció es requerirà llicència per la constitució d'un règim en propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat, la seva modificació quan comporti augment d'habitatges o establiments, la divisió d'entitats ja constituïdes, o altres modificacions que alterin els aprofitaments de la construcció o de les diferents entitats.
  - v) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions quan les disposicions generals de rang superior a aquest planejament, ho exigeixin.
3. També estan subjectes a llicència urbanística prèvia la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions següents:
- a) Els de nova planta.
  - b) Les ampliacions dels existents.
  - c) Els sotmesos a obres per canviar el seu ús característic o a obres de gran reforma o rehabilitació que comportin la interrupció de la seva utilització i ocupació.
4. En tot cas les llicències s'atorguen, llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercer. En el mateix sentit, serà per compte de l'interessat obtenir les autoritzacions de les administracions amb competències concurrents. L'atorgament de llicències per part de l'Ajuntament no implicarà responsabilitat per la manca d'autoritzacions o altres llicències que fossin necessàries per concurrència de competències, ni podran ser invocades pels seus titulars per excloure o disminuir la responsabilitat de tota índole, en què puguin incórrer en l'execució de l'actuació emparada per la llicència. L'atorgament de la llicència no implica per l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en l'execució de l'actuació emparada per la llicència.
5. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citats tots els propietaris afectats. La documentació s'inclourà en el projecte de manera específica i contindrà l'estudi de les afectacions que el reajustament crea al llarg de l'àrea d'influència.
6. D'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, l'ordenació de volums pot concretar-se amb la llicència urbanística si no ha estat determinada pel planejament urbanístic o per la reparcel·lació. En aquests casos, s'haurà d'aportar la documentació específica que determina l'article 45 del RLPU sobre concreció de l'ordenació de volums.

#### **Article 49. Innecessarietat de la llicència urbanística**

1. No estan subjectes a la llicència urbanística prèvia els actes a que fa referència l'article 48 anterior en els supòsits següents:
- a) Les obres incloses en els plans o els projectes d'urbanització degudament aprovats.

- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en un projecte de reparcel·lació.
  - c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, quan no requereixin projecte tècnic o quan la mateixa ordre o l'acte que ordena la seva execució subsidiària incorpori el projecte tècnic requerit.
  - d) Els actes d'ús del sòl i edificació subjectes al règim de comunicació prèvia de conformitat amb el que estableix l'article 71 del RPLU o al règim de declaració responsable de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.
2. Els actes promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen, també estan subjectes al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 47 i 48.1 i concordants d'aquestes Normes urbanístiques, excepte quan la legislació sectorial aplicable estableix el contrari.
3. Els projectes d'obres locals promogudes per l'administració municipal i els organismes autònoms, les societats i altres ens que en són dependents es tramiten i s'aproven de conformitat amb la legislació sobre règim local. Mitjançant l'aprovació d'aquests projectes, l'òrgan competent controla l'adequació de les obres projectades a les determinacions de l'ordenament jurídic urbanístic i no necessiten llicència urbanística prèvia a la seva execució material.
4. Les obres urgents promogudes per l'administració de la Generalitat se sotmetran a les determinacions següents:
- a) Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, les obres urgents o d'interès públic excepcional promogudes per l'Administració de la Generalitat no requereixen llicència urbanística. En aquests casos, el conseller o consellera competent per raó de la matèria ha de trametre al municipi corresponent el projecte de què es tracti perquè informi sobre la seva conformitat amb el planejament urbanístic aplicable en el termini d'un mes.
  - b) L'informe municipal de conformitat o el transcurs del termini esmentat sense emetre'l habiliten per executar immediatament el projecte.
  - c) Quan l'informe municipal és de disconformitat, el departament que promogui el projecte l'ha de trametre al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos.
  - d) El Govern ha de decidir si escau executar el projecte de manera immediata, supòsit en què ha d'ordenar la modificació o revisió del planejament urbanístic afectat d'acord amb els tràmits regulats a la Llei d'urbanisme.
5. Quan, per raons d'urgència o excepcional interès públic, l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció prèvia municipal disconformes amb el planejament territorial i urbanístic aplicable, correspon al conseller o consellera competent en aquesta matèria informar sobre la procedència d'executar el projecte i sobre l'eventual necessitat d'alterar el planejament territorial i urbanístic aplicable, prèviament a l'acord del Consell de Ministres que calgui adoptar de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
6. Els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 47 i 48.1 i concordants d'aquestes Normes urbanístiques, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent d'atorgar-la, així com d'efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

#### **Article 50. Llicències en sòl urbà**

1. L'atorgament de llicències d'obres en sòl urbà només podrà realitzar-se si el sòl reuneix la condició de solar – llevat de situacions provisionals i altres que contempli la normativa i legislació aplicable–.
2. A aquests efectes s'entén per solar, als efectes d'aquest POUM, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
  - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic o, en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 del TRLU i donin front amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com no urbanitzable, que confronti amb carreteres i vies de connexió intralocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
  - b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
  - c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament.

- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
3. L'atorgament de llicència d'edificació en el Sòl urbà consolidat, implicarà que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament o de les operacions d'agrupació, tingui consideració de solar i, en conseqüència, haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 del TRLU. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies que en cada cas siguin necessàries, següents:
- a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització o d'obres d'urbanització complementària, segons correspongui.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendent perquè la parcel·la tingui consideració de solar.
- c) Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.
- Es poden fer constar les condicions que, al respecte, estableixin les llicències municipals al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària i en concret amb el que estableix el RD 1093/97.
- En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora, llevat de les situacions transitòries o aquelles en què la dificultat de la gestió urbanística aconsellin un acabament parcial dilatat en el temps.
4. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector, i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització complementària, llevat de situacions transitòries i segons el que s'ha regulat al paràgraf anterior.

#### **Article 51. Llicències en sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLU.

#### **Article 52. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. En sòl no urbanitzable, qualsevol activitat, instal·lació o edificació s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU, en el RPLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes urbanístiques, s'observaran –amb caràcter general– els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU, i dels articles 46 a 64 del RPLU, llevat de regulació específica en aquest POUM.

#### **Article 53. Llicències provisionals**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 53 del TRLU, en els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.
3. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals se sotmetran al procediment d'autorització que s'assenyala a l'article 54 del TRLU i als articles 65 a 70 del RPLU.

#### **Article 54. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació**

1. D'acord amb les determinacions de l'article 108 del TRLU queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades en els següents apartats:
  - a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
  - b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol VII del

TRLU. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. 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 TRLU.
4. Els usos preexistents a aquest POUM es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
5. En tot cas serà d'aplicació allò que determini aquest POUM en les seves disposicions transitòries generals o, pels sectors que són considerats en situació transitòria, segons les fitxes d'aquest Pla.
6. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present POUM, però conformes amb anteriors planejaments, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície. El mateix serà aplicable en aquelles parcel·lacions anteriors al present POUM, la infracció urbanística de les quals hagués prescrit d'acord amb els terminis de la legislació aplicable en el moment de cometre la infracció urbanística.

#### **Article 55. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament**

1. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. Si aquelles se situen en un sector o àmbit de remodelació total o parcial, o en un polígon d'actuació que impliqui una gestió a curt termini, i com a conseqüència l'enderrocament dels edificis, es faran constar aquests fets a la llicència i, per tant, l'obra autoritzada no incrementarà el valor de l'edificació ni a efectes expropiatoris ni d'indemnització en el projecte de reparcel·lació. Aquestes condicions imposades a la llicència s'hauran d'inscriure al Registre de la Propietat a costa de l'interessat.
2. S'exceptua de l'autorització prevista a l'apartat anterior, a més del que en el mateix consta:
  - En les edificacions fora d'ordenació per estar afectades per sistemes generals o locals.
  - En les edificacions existents en sòl destinat pel POUM a equipaments comunitaris.
  - En les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin el seu enderroc.
  - Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona, a excepció de les instal·lacions ordenades per l'administració com a mesures correctores de l'activitat.

#### **Article 56. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència**

##### **1. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació**

- a) No es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
- b) Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
  - b.1) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
  - b.2) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran l'acondició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
  - b.3) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.
- c) Cal donar audiència del procediment d'atorgament de la llicència urbanística a què fa referència l'anterior apartat b) a la persona promotora de les obres d'urbanització, a la persona que les executa i a l'administració actuant, si no és la competent per atorgar-la.

## 2. *Garantia relativa a l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació*

- a) La persona promotora de les obres d'edificació a què fa referència l'apartat 1 d'aquest article ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents d'execució, necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
- b) La quantia de la garantia a què fa referència aquest article ha de comprendre el 100% del cost de les obres d'urbanització pendents d'execució o, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1.b) d'aquest article, de la part d'aquestes obres que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca de resultat adjudicada pel projecte de reparcel·lació corresponent i que es pretén edificar.
- c) L'administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda per la persona titular de la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació quan rebí les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys afectats assoleixin la condició de solar.

L'incompliment dels terminis d'execució de les obres d'urbanització pendents faculta l'administració actuant per executar la garantia esmentada.

## 3. *Primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització*

- a) La primera utilització i ocupació de les edificacions autoritzades de conformitat amb l'apartat 1 d'aquest article resten condicionades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'administració actuant.
- b) La condició a què fa referència l'apartat anterior s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent al Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

## **Article 57. Protecció de la legalitat urbanística**

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest POUM, en les disposicions urbanístiques aplicables, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen el TRLU i el RPLU, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per a aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.
2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:
  - a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
  - b) La imposició de sancions.
  - c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.
3. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals pel TRLU, articles 211 i següents i a l'article 134 del RPLU.
4. La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.
5. La manca dels títols administratius concrets que, d'acord amb TRLU o amb les presents Normes urbanístiques, habiliten per a dur a terme els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl, o l'acompliment d'aquestes actuacions vulnerant el contingut dels dits títols constitueix una infracció urbanística de caràcter molt greu, greu o lleu, segons que correspongui, segons els supòsits continguts en els articles 213 a 216 del TRLU.
6. Constitueix una infracció urbanística lleu l'acompliment d'actuacions que requereixen una comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística si es duen a terme sense haver-la presentada o bé sense respectar el contingut de la comunicació.

## **SECCIÓ 2. ORDRES D'EXECUCIÓ, EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

### **Article 58. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació ordres d'execució**

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts al TRLU, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.



2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1 del present article, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.
3. L'Ajuntament procedirà a ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1 del present article. Les ordres d'execució s'ajustaran a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb tràmit d'audiència prèvia de les persones interessades, llevat supòsits d'urgència en que es podran adoptar mesures cautelars provisionals.
4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 del present article habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:
  - a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
  - b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2 del TRLU, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.
5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 del present article habilita a l'Ajuntament, en el seu cas, a incloure la finca en el Registre municipal de solars sense edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i concordants del TRLU.

#### **Article 59. Declaració d'estat ruïnós**

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, procedirà a efectuar tal declaració, d'acord amb les determinacions de l'article 198 del TRLU i dels articles 79 a 94 del RPLU, i amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedis.
2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:
  - a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
  - b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.
  - c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la rehabilitació o l'enderrocament, segons escaigui, en el termini fixat per l'Ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si escau.
4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-lo en condicions de seguretat.
5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'Ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble, i a tal fi procurarà amb la màxima urgència obtenir l'assessorament dels tècnics municipals o de tercers.

### **SECCIÓ 3. RÈGIM DEL SUBSÒL**

#### **Article 60. Aprofitament del subsòl**

1. El subsòl és regulat pel present POUM i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.
2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscs i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

3. En cas de no estar regulat determinat subsòl en aquest POUM, es podrà tramitar un instrument de planejament urbanístic derivat si bé, en els articles següents, es determinen alguns sòls que per aplicació directa d'aquest Pla es podran destinar a aparcaments o instal·lació d'infraestructures de serveis tècnics, sense ser necessària la tramitació de planejament derivat.

#### **Article 61. Subsòls de titularitat privada**

S'entén sempre com a aprofitament privat l'aprofitament urbanístic dels subsòls de parcel·les, solars i finques de titularitat privada, llevat les disposicions sectorials i/o especials, tal com les d'aigües, etc.

#### **Article 62. Regulació urbanística**

En relació amb els usos, edificacions, reculades, etc. el subsòl d'aprofitament privat es regirà per la normativa urbanística de cada àmbit on se situï la parcel·la, sens perjudici de les normes aplicables de Dret Civil i altres legislacions sectorials.

#### **Article 63. Xarxa viària i espais lliures**

L'aprofitament urbanístic del subsòl de la xarxa viària –bàsica o local– així com dels espais lliures públics –locals o generals– i el dels equipaments públics s'entendrà sempre que correspon a l'Ajuntament. L'ús general d'aquests espais, a més de ser destinat a canonades o xarxes de serveis urbanístics i altres infraestructures de serveis tècnics, serà el d'aparcament, sempre que sigui compatible amb la funcionalitat del sistema.

#### **Article 64. Aparcaments**

Seràn considerats béns patrimonials de l'administració local tots aquells espais del subsòl definits als articles 63 i 68 d'aquestes Normes urbanístiques que, per les seves dimensions –per sí sols o agrupats amb altres espais de subsòls privats– puguin ser objecte de materialitzar el seu aprofitament urbanístic en la construcció d'aparcaments.

#### **Article 65. Desafectacions**

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, pot establir-se que subsòl dels sistemes de titularitat urbana sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada en els termes que s'assenyalen a l'article 34.2 del RLU. La possible desafectació del subsòl sota el sistema viari haurà de justificar-se adequadament.

#### **Article 66. Béns de domini públic**

Segons els articles 4 i 106 del Decret 336/1998 de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, la superfície o vol d'aquests subsòls s'entén afecte a l'ús públic com a béns de domini públic, constituint parcs i jardins, places i vials urbans, vials no urbans, equipaments públics en superfície, etc.

#### **Article 67. Explotació del subsòl**

L'aprofitament d'aquests subsòls, així com la seva gestió i explotació, arrendament, alienació, gravamen o altres actes de disposició es regirà per les disposicions de règim local, i per l'article 187 de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya i el seu Text refós i disposicions que la modifiquin i desenvolupin i, en el que sigui aplicable, per les normes de dret privat, en especial pel que fa a la divisió horitzontal i comunitat de propietaris, si es dona el cas.

#### **Article 68. Dret de reversió**

L'adquisició de sòls destinats a vialitat en general, places, parcs, jardins, equipaments i altres superfícies destinades a constituir béns de domini públic, mitjançant expropiació, cessió, permuta, adquisició onerosa o lucrativa, portarà incorporat l'adquisició de l'aprofitament urbanístic del subsòl i, en tant es donin les condicions esmentades a l'article 66 d'aquestes Normes urbanístiques, es considerarà que el subsòl s'ha adquirit com a bé patrimonial. En conseqüència quedarà exclòs del dret de reversió fent-se constar aquesta peculiaritat del subsòl en el títol d'adquisició.

#### **Article 69. Alienació de places d'aparcament**

En casos de cessió mitjançant concessió, o bé d'alienació si es tracta de béns patrimonials de l'administració, el concessionari o l'Ajuntament, segons el cas, donarà preferència per la seva adjudicació als residents de Santa Eulàlia de Ronçana amb domicili o negoci més proper a l'emplaçament de l'aparcament, entenen-se l'afecció de la plaça d'aparcament al local o habitatge més proper. Aquesta afecció urbanística es podrà fer constar al títol d'adjudicació, podent-se afectar a la finca registral de l'adjudicatari, com annex inseparable o "ob rem", i fent-se constar al Registre de la Propietat tal afecció. En qualsevol cas, l'admissió d'aprofitament privat sota sistemes públics es produirà sempre d'acord amb les determinacions de l'article 35.2 del TRLU.

## TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 70. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

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

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
  - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
  - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.
- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

### Article 71. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:
  - a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 del TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Cinquè d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b) Sòl urbanitzable: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del TRLU, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 del TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Sisè d'aquestes Normes urbanístiques.
  - c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 del TRLU. El POUM regula aquesta classe de sòl en el Títol Setè d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:
  - a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.1 del RLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 del TRLU.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b del TRLU, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b del TRLU.
  - b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del RLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:
    - El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
    - El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
    - Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:
- Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 68.4 del RLU.
  - Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar, que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 del TRLU 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.
- Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per a aquests àmbits els paràmetres d'edificació i d'intensitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 del TRLU.
4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 del TRLU.
- El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, dependent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.
- El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que se superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.
- Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa del TRLU referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.
5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en el plànol d'ordenació de la sèrie *O.1 Classificació del sòl i estructura general*. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació. La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els Títols Cinquè, Sisè i Setè d'aquestes Normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

#### Article 72. Qualificació del sòl

- La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.
- Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:
  - Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per a una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del TRLU. Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el Títol Quart d'aquestes Normes urbanístiques.

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

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

Es poden establir subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el Capítol I del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu a les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

El Títol Cinquè d'aquestes Normes urbanístiques conté la regulació detallada de les zones en sòl urbà. El Títol Setè d'aquestes Normes urbanístiques detalla la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable.

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

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.
4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.
5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els articles 74 i 75 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 73. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació**

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat. Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.
2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.  

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b del TRLU.
3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

#### **Article 74. Els paràmetres urbanístics dels sectors de la qualificació urbanística**

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

En caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Els paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM es detallen en els títols del Quart al Setè d'aquestes Normes urbanístiques, segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 75 d'aquestes Normes urbanístiques

##### **1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació.**

Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques i s'estructuren en els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons
- b) Referits a la parcel·la
- c) Referits al carrer
- d) Referits a l'edifici

## 2. Els paràmetres urbanístics d'ús

Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el Capítol III del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques i s'estructuren segons la classificació següent:

- a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
- c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

## **Article 75. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació**

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes Normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes Normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.
2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:
  - a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada a l'article 210 i als Capítols I i II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques, de paràmetres urbanístics d'ordenació.
  - b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord amb el Títol Vuitè d'aquestes Normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l'illa on se situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
  - c) Les proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del propi POUM.

## **Article 76. Ajust de límits en els plànols d'ordenació de les superfícies corresponents**

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala. En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.
2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.
  - a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
  - b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb sòls de domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article 213 d'aquestes Normes urbanístiques, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
  - c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

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

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.
  - a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
  - b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula a l'anterior apartat 2.c) d'aquest mateix article. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.
  - c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.
4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.
  - a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'article 216 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.
5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.
  - a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i fondàries edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre que es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
  - b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:
    - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
    - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM fixa en 10 m.
    - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

## TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 77. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

D'acord amb les determinacions de l'article 34 del TRLU aquest POUM distingeix entre sistemes urbanístics generals i locals:

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el POUM o el programa d'actuació urbanística municipal.

#### Article 78. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són els següents:

1. El sistema urbanístic de comunicacions que comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
2. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
3. El sistema urbanístic de serveis tècnics i ambientals s'integra en el sistema general d'equipaments segons l'article 34.5 del TRLU i comprèn les infraestructures i instal·lacions necessàries per a l'abastament i el tractament d'aigües, el subministrament d'energia elèctrica, el tractament de residus, les comunicacions i altres serveis tècnics.
4. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes, els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport i el sistema hidrogràfic. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3 del TRLU.
5. El POUM preveu com a sistema urbanístic reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, d'acord amb les especificacions contingudes en el *Document A2. Memòria social* d'aquest POUM.
6. El present POUM atorga per al diferents sistemes urbanístics les claus següents:

#### Comunicacions

SX	Viari
SX1	Xarxa territorial bàsica
SX1p	Proposta de xarxa territorial bàsica
SX2	Vialitat bàsica local
SX3	Xarxa viària complementària
SXr	Vialitat de trànsit restringit o específic
SXa	Àrees d'aparcament

#### Espais lliures

SV	Parc i jardins
SV1	Parcs
SV2	Jardins urbans

SH	Hidràulic
----	-----------

#### Habitatge dotacional públic

SD	Habitatge dotacional públic
----	-----------------------------

#### Equipaments

SE	Equipaments
SE1	Esportiu
SE2	Docent
SE3	Administratiu
SE4	Sanitari-assistencial
SE5	Cultural-social-religiós
SE6	Cementiri
SE7	Reserves sense ús assignat
SE8	Proveïment
SE9	Transport



**Serveis tècnics i ambientals**

ST	Serveis tècnics i ambientals
ST1	Aigua
ST2	Energia
ST3	Depuració
ST4	Residus
ST5	Comunicacions radioelèctriques
ST6	Infraestructures de reg
ST7	Reserves sense ús assignat

**Article 79. Els plans directores urbanístics i els plans especials autònoms**

En el moment de la formulació d'aquest POUM no consta el requeriment o existència d'un pla director urbanístic o un pla especial autònom, de competència superior a la municipal, per la construcció o reserva de sòl per a algun tipus de sistema urbanístic en el municipi.

**Article 80. Titularitat i afectació del sòl**

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el POUM. En tant no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però estaran vinculats al destí determinat pel POUM atès que, amb la seva aprovació, els terrenys queden ja afectats a tal destí.
2. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del POUM, fins i tot per la seva adquisició.
3. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i destí i resultin de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.
4. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

**Article 81. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials**

1. D'acord amb l'article 67 del TRLU, en el desenvolupament de les previsions del POUM per la gestió, execució o protecció d'un sistema concret en un municipi es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament per a assolir les finalitats següents:
  - a) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - b) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
  - c) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
2. D'acord amb l'article 68 del TRLU es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms d'iniciativa pública per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

**Article 82. Gestió i execució dels sistemes urbanístics**

La gestió i execució dels sistemes urbanístics delimitats per aquest POUM es realitzarà en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 36 del TRLU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 del TRLU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
2. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. L'execució d'aquest POUM se subjecta a les majors reserves de sòl que, per a sistemes, imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.
4. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren en el *document C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM, en el cas dels sectors tindran la consideració de valors mínims per als destinats a equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració d'indicatius per a les reserves de vialitat de caràcter local. En el cas dels polígons d'actuació, les reserves per a sistemes tenen el caràcter de qualificació definitiva i subjecte únicament a reparcel·lació.  
En qualsevol cas, es compliran les determinacions de l'article 64 del TRLU pel que fa al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals.
5. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del POUM en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista en raó a la superfície afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. Els possibles ajustos es remetran a les determinacions de l'article 76 d'aquestes normes urbanístiques.

**Article 83. Compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl**

La compatibilitat entre els diferents sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitaments privats es regulen d'acord amb les determinacions de l'article 35 del TRLU.

**Article 84. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències**

1. Els sòls necessaris per a la protecció dels sistemes no tenen necessàriament la qualificació de sistema, ja que poden tractar-se d'àmbits qualificats de zones de titularitat privada. La seva protecció consistirà en les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent, tant pel que fa a les possibles usos i/o possibilitats d'edificació, com pel que fa a la tramitació d'autoritzacions.
2. Aquelles porcions de parcel·les en sòl urbà afectades a protecció de sistemes en raó de la legislació sectorial d'aplicació, computaran als efectes de considerar els paràmetres urbanístics de regulació de la clau urbanística corresponent.

**CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS**

**SECCIÓ 1. SISTEMA VIARI. Clau SX**

**Article 85. Definició, tipus i identificació**

1. *Definició*

- a) El sistema viari –que forma part del sistema de comunicacions– comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària i els aparcaments, per tal de mantenir nivells conuenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori ordenat, tant per les persones com per les mercaderies. Es fa distinció entre xarxa viària bàsica i xarxa secundària i local, i aquella secundària preferentment de vianants.
- b) Aquest POUM conté la totalitat de la xarxa viària bàsica i el seu règim serà el que li pertoqui d'acord amb la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials, comarcals o municipals.
- c) La xarxa viària secundària i local, així com la xarxa preferentment de vianants, té com a missió principal facilitar l'accés a les edificacions, enllaçar-les amb les vies bàsiques i dotar la ciutat d'accessos i comunicacions sense vehicles en determinades àrees. És constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es manté i/o es reajusta i les assenyalades en el present POUM o, com a conseqüència del seu desenvolupament, en plans derivats o sectorials.

2. *Tipus de vies*

Per a la regulació específica es delimiten els subtipus següents:

SX <sub>1</sub>	Xarxa territorial bàsica
SX <sub>1p</sub>	Xarxa territorial projectada
SX <sub>2</sub>	Xarxa local bàsica
SX <sub>3</sub>	Xarxa complementària
SX <sub>r</sub>	Vialitat de trànsit restringit
SX <sub>r</sub>	Camins rurals
SX <sub>a</sub>	Àrees d'aparcament

### 3. Identificació de les vies

El conjunt del sistema viari es representa en el plànol de la *sèrie O.1 Classificació del sòl i estructura general*. Dins d'aquest sistema es preveuen diferents subsistemes atenent al destí i ús concret prioritari dins dels propis del sistema viari:

- a) *Subsistema de xarxa territorial bàsica (clau SX1)*. Aquest subsistema a la xarxa de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conformen l'estructura general del territori. En aquestes vies de comunicació la circulació rodada de vehicles de motor no té altres limitacions que les aplicables per la legislació pròpia de la matèria. Les vies incloses en aquesta categoria són:
  - La carretera BV-1435 en el tram d'entrada pel sud fins a la nova rotonda del camí de la Serra i en l'extrem nord, des de la nova rotonda del polígon industrial de Can Magre fins el límit del terme de Bigues i Riells
  - La carretera BP-1432, de L'Ametlla del Vallès a Bigues i Riells
  - La carretera C-1415B a Caldes de Montbui
- b) *Subsistema de xarxa territorial projectada (clau SX1p)*. Correspon a la proposta de xarxa territorial, inclosa en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB):
  - XT-1 Ronda del Vallès
  - XT-2 Eix del Tenes / connexió autovia C-17
  - XT-3 Eix del Tenes / connexió El Rieral
  - XT-4 Eix del Tenes / connexió carretera BP-1432
  - XT-5 Eix del Tenes / connexió Ronda del Vallès
  - XT-6 Millora carretera BP-1432
  - XT-7 Carretera Bigues-Santa Eulàlia-Caldes
- c) *Subsistema de xarxa bàsica local (clau SX2)*. Inclou la xarxa viària urbana i interurbana estructurant i els camins principals. Les vies incloses en aquesta categoria són:
  - La carretera de Barcelona
  - La carretera de La Sagrera
  - El carrer Mestre Joan Battle
  - El camí del Serrat
  - El camí de Salve Regina
  - El carrer de la Creu
  - El camí de Caldes
  - El carrer Estepa
  - El camí de Can Costa
  - El camí del Brugué
  - El camí de Can Marxant
  - El camí de la Rovira
  - El camí de Can Brustenga
  - El camí de la Serra
  - El carrer Sant Joan Bosco
  - El carrer Doctor Fleming
  - El camí de Can Figueretes (dins de Pinedes del Castellet)
  - El carrer Josep Tarradellas
  - El camí del Gual
  - El camí de la Font de Sant Cristòfol
  - El carrer de la Fonteta
  - El camí de Canovelles i carrer Pomerà
  - El camí de Can Sabater
  - L'avinguda del Bonaire
  - El carrer de Sant Isidre
  - El camí antic de Granollers i camí del Llimoner
  - El carrer Girona
  - El camí del Bonaire
  - El camí de Can Rocasalbes
- d) *Subsistema de xarxa complementària (clau SX3)*. Correspon a les vies urbanes d'ús intern així com els camins agrícoles i els senders que el POUM reconeix. Vénen indicades en els plànols de les sèries O.1, O.2 i O.3.
- e) *Subsistema de viabilitat de trànsit restringit (clau SXr)*. Correspon a aquelles vies i carrers on és preferent la circulació de vianants i/o bicicletes. La circulació rodada de vehicles de motor es limitarà al seu encreuament en l'itinerari més curt possible, per a l'accés dels veïns.
- f) *Subsistema de camins rurals (clau SXc)*. Correspon als camins que conformen els principals itineraris en sòl no urbanitzable.
- g) *Subsistema d'aparcaments (clau SXa)*. Aquest subsistema correspon a sòls complementaris de les vies de comunicació on és prioritari l'aparcament de vehicles.

**Article 86. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcament, tant general com local, serà de titularitat pública

**Article 87. Règim general de les vies**

1. *Normativa d'aplicació.* En l'obtenció, el projecte, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent, segons correspongui per la seva titularitat: Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Decret legislatiu 3/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres; Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya; Decret 130/98, de 12 de maig, de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres; la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, respecte de la publicitat visible des de la zona de domini públic; i la resta de legislació especial sobre la matèria.
2. *Vies en sòl no urbanitzable.* Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.
3. *Condicions de regulació.* Les condicions que regulen l'entorn de les vies seran les que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. *Zones de protecció.* La documentació gràfica dels instruments de planejament que desenvolupin o modifiquin les determinacions del POUM hauran de grafiar les zones de protecció de les vies que afectin –domini públic, zona de servitud, zona d'afecció i línia límit d'edificació- d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

**Article 88. Condicions d'ús**

1. *Ús predominant:* Viari.  
L'ús d'aparcament o estacionament es considerarà principal únicament en les àrees específicament assenyalades en aquest POUM amb la clau SXa.
2. *Usos compatibles:* Aparcament o estacionament.  
L'ús d'aparcament o estacionament no és permès en les vies incloses en la xarxa territorial, claus SX1 i SX1p

**Article 89. Delimitació i protecció del sistema viari**

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres que formen la xarxa territorial estan sotmeses a les restriccions en els usos establertes en els articles 35 i 37 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres, i els articles 77, 78, 79 i 80 del Reglament general de carreteres aprovat segons Decret 293/2003, de 18 de novembre.
2. Els plànols d'ordenació de la sèrie O.2 inclouen les línies d'edificació que condicionen l'ordenació física de les zones adjacents a les vies. Les zones de domini públic, servitud i afectació es regulen d'acord amb la legislació sectorial vigent.
3. Aquest POUM inclou les rotondes, illetes, calçades, voreres i altres elements de la ordenació viària en els plànols de qualificacions urbanístiques, sens perjudici del seu desenvolupament i ajustament en els corresponents projectes d'urbanització.
4. D'acord amb la categoria de les vies es determinen els àmbits de protecció següents:
  - a) *Zones de servitud* Es delimiten com a zones de servitud les àrees mesurades a partir del límit de l'aresta exterior de l'explanació segons la categoria de la via:
    - Vies segregades: 25 m
    - Resta de carreteres: 8 m
    - Camins rurals inclosos en la xarxa rural principal: 6 m (des de l'eix)
    - Resta de camins inclosos en la xarxa secundària: 3 m (des de l'eix)A les zones de servitud no s'admeten moviments de terres, construccions, ni tancaments i no es podran autoritzar usos excepte aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització de l'organisme titular de la via i d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
  - b) *Línia d'edificació.* En el plànol d'estructura general i orgànica s'indica la línia d'edificació, que delimita la franja de sòl no edificable, i que inclou les limitacions establertes per la legislació sectorial vigent. Aquesta línia se situa a les següents distàncies:
    - Vies segregades: 50 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
    - Carreteres: 25 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
    - Altres carreteres que no són de la xarxa bàsica: 18 m (des de l'aresta exterior de la calçada)
    - Camins rurals inclosos en la xarxa bàsica: 4 m (des de l'aresta exterior de la calçada).

5. Les amplades dels camins rurals vénen especificades en el Decret 166/1998, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

**Article 90. Determinacions per als diferents tipus de vies**

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'administració actuant, segons la demanda de trànsit rodat i de vianants, les funcions viàries territorial o urbana, les característiques topogràfiques i paisatgístiques del lloc, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants. En tot cas, en els carrers de nova obertura i en aquells que es reformin, les voravies tindran una amplada útil mínima de 2 m.
2. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. D'acord amb aquestes indicacions generals, el planejament derivat o el projecte d'urbanització, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.
4. En sòl urbà, d'acord amb les indicacions generals, els Plans de millora urbana o especials podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica i de la xarxa de carrers i per a vianants fixades en els plànols d'ordenació, sempre que no disminueixin la superfície total assignada a sistema viari.
5. En els sectors de sòl urbanitzable de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplada mínima lliure d'obstacles de 2 m, que és l'amplada de la vorera descomptant l'espai ocupat pel mobiliari urbà (arbrat, bancs, enllumenat públic, etc.).
6. En les reformes de vies situats en sòls urbans, sempre que sigui possible, se atendrà e les condicions assenyalades a l'apartat anterior.

**Article 91. Regulació de les edificacions vinculades al sistema viari**

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

**Article 92. Limitacions per a la publicitat**

1. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal, d'acord amb l'ordenança municipal corresponent.
2. En qualsevol cas, dins les xarxes de camins rurals i de camins paisatgístics, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i els articles concordants del seu Reglament). Tampoc s'hi admetran aquells elements susceptibles de provocar contaminació lumínica segons allò establert per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, així com pel reglament que la desenvolupa (Decret 82/2005, de 3 de maig).

**CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES**

**Article 93. Definició**

El sistema general d'espais lliures inclou el sistema de parcs i jardins de titularitat pública als quals es refereix l'article 34.6 del TRLU.

**Article 94. Identificació i tipus**

Claus urbanístiques

Tindran la consideració de parcs urbans els espais destinats a zona verda amb una superfície i entitat suficient per aquestes funcions. Tindran la consideració de jardins urbans els espais verds de superfície inferior a 500 m<sup>2</sup> i/o en una posició de més proximitat amb els teixits residencials, destinats a lleure infantil, descans de persones i protecció de les condicions ambientals de l'entorn urbà. Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

SV <sub>1</sub>	Parcs
SV <sub>2</sub>	Jardins urbans

**Article 95. Titularitat**

Aquest sistema implica la seva titularitat pública que ha d'obtenir-se pels mitjans previstos a l'ordenament general i específicament per l'urbanístic.

**Article 96. Condicions d'ordenació i ús segons tipus****1. Usos permesos**

Els usos d'aquest sistema seran aquells compatibles amb la seva ordenació amb arbrat, jardineria i elements accessoris propis de les funcions previstes.

**2. Edificacions permeses**

- a) En els terrenys qualificats com parcs no s'hi permeten altres usos i edificacions que els directament adscrits a la protecció i manteniment de les masses forestals i vegetació, per a ésser fruïdes per la comunitat.
- b) Circumstancialment, s'hi permet la construcció de pèrgoles, porxades, glorietses, i altres elements de mobiliari urbà, destinades sempre a l'ús públic amb la finalitat d'una millor utilització i funcionalitat dels parcs i el seu embelliment.
- c) Les edificacions i instal·lacions, en aquest sistema, hauran de respectar les masses arbòries existents i no ultrapassarà una ocupació màxima del 7% de la seva superfície. L'alçada màxima d'aquestes edificacions no ultrapassarà els 7 m.
- d) Per tal de potenciar l'ús col·lectiu del sistema d'espais lliures, es podran pavimentar amb paviments durs, fins un màxim del 5% del total del sistema, per usos d'esplais i lleure.
- e) Es permet la disposició de reserves de sòl per a aparcament de vehicles en els àmbits perimetrals o d'accés als parcs, amb una ocupació fins un màxim del 5% de la superfície total del parc. Aquests àmbits es tractaran amb plantació d'arbrat i tractament de pavimentació adequats al tractament general de l'espai lliure on se situïn.

**3. Usos esportius**

- a) En els parcs urbans, de superfícies superiors als 5.000 m<sup>2</sup>, es permeten la ubicació d'instal·lacions esportives a l'aire lliure i les edificacions auxiliars complementàries.
- b) L'ocupació i intensitat d'usos respectarà els paràmetres següents:

Pistes i camps esportius descoberts. Ocupació màxima	15%
Edificació auxiliar. Ocupació màxima (1)	1%
Edificació auxiliar. Índex d'edificabilitat màxima	0,01 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edificació auxiliar. Alçada màxima	4 m (PB)

(1) Computable dins l'ocupació de l'apartat 2.c)

**Article 97. Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins urbans**

El desenvolupament d'aquests sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, o amb el planejament derivat que desenvolupi el sector on se situïn, els quals s'hauran de definir els objectius i la vocació de l'espai, establir les línies d'actuació així com marcar calendari i valoració pressupostària

**CAPÍTOL IV. SISTEMA HIDRÀULIC****Article 98. Definició, identificació i àmbits****1. Definició**

Aquesta clau comprèn el conjunt d'espais lliures al voltant del riu Tenes que formen part del cicle de l'aigua. S'identifica amb la clau SH.

**2. Identificació**

L'àmbit del sistema hidràulic inclourà el domini públic de l'espai fluvial i s'estendrà com a mínim fins la línia de la cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys, atenent a les determinacions contingudes a la Llei d'aigües. En cas que aquesta no estigui definida amb precisió, es delimita seguint criteris físics (àmbit), topogràfics (talussos i murs) o ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada mínima 8 m.

**3. Àmbits**

- a) A banda i banda del domini públic hidràulic (DPH) es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 m des del marge, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el Text refós de la Llei d'aigües i el *Reglamento del dominio público hidráulico*).

- b) Les franges de 100 m de policia definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada llei en sòl no urbanitzable.
- c) En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
- d) En sòl urbà s'adoptaran les mesures de protecció per un nivell de risc corresponent a un cabal de 533 m<sup>3</sup>/s, d'acord amb les determinacions normatives del Pla de Gestió de districte de conca fluvial de Catalunya, que podran ser obres estructurals o d'altres de caràcter no estructural basades en la gestió del risc.

#### **Article 99. Titularitat**

L'àmbit dels espais inclosos en el sistema que la legislació d'aigües determina com de domini públic serà de titularitat pública.

#### **Article 100. Regulació**

L'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del domini públic hidràulic (RDPH), aprovat per RD 849/1988, d'11 d'abril i la legislació vigent en matèria de control ambiental de les activitats, té la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

#### **Article 101. Condicions d'ordenació i protecció**

1. Per a la realització d'obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), a menys que el planejament urbanístic o els plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà a allò previst al RDPH.
2. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa.
3. Amb referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'ACA "*Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen en l'espai fluvial*". Els càlculs hidrològics i hidràulics es realitzaran d'acord amb les prescripcions del document "*Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local*", aprovat per l'ACA.
4. Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial hauran de fer-se d'acord amb els "*Criteris d'intervenció dels espais fluvials*" i les "*Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial*", redactats també per l'ACA. Amb caràcter general, en els projectes executius de les actuacions en l'àmbit fluvial s'hauran de prioritzar les tècniques de bioenginyeria o similars per a la protecció de la llera i els marges del riu Tenes, tal com s'estableix a l'*Estudi d'inundabilitat* del POUM.
5. Es prohibeix específicament interrompre els torrents o variar la seva direcció eliminant la vegetació i fent moviments de terres per ampliar els conreus del voltant.
6. Es prohibeix l'eliminació de la vegetació de la xarxa hidrogràfica i el pas de camins que discorren per la seva llera i que alterin la seva capacitat de desguàs, a excepció de quan ho determini l'autoritat ambiental. Com a criteri general, cal evitar la impermeabilització de les lleres.
7. Les infraestructures de serveis i canonades, així com els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o depurades, han de situar-se fora de la zona fluvial, entesa com una franja delimitada a partir de la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys d'acord amb els actuals criteris de l'ACA. Les infraestructures de serveis i canonades, si s'ubiquen dins el sistema hídic, entès com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys d'acord amb els criteris de l'ACA, han d'estar degudament soterrades i protegides, i de manera que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.
8. Les línies aèries elèctriques, de telefonia i similars s'han de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'han de situar fora de la zona ocupada del bosc de ribera.
9. Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars s'han de situar, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes i de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.
10. En tot cas i durant la fase d'instal·lació d'aquestes infraestructures cal tenir cura de preservar tant com sigui possible l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i si és indispensable l'afecció al mateix cal posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.

11. En cas de trams fluvials degradats, les actuacions urbanístiques en sòls propers a l'àmbit fluvial han de procurar integrar en la seva actuació la restauració de la zona.

## CAPÍTOL V. SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS SERVEIS TÈCNICS

### SECCIÓ 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. Clau SE

#### Article 102. Definició, tipus i identificació

##### 1. Definició

Aquest sistema comprèn els centres públics de caràcter esportiu, docent, sanitari, assistencial, cultural, religiós, així com els altres equipaments privats que siguin d'interès públic i social.

##### 2. Tipus de sistemes i identificació

Per a la regulació específica de sistema d'equipaments és delimiten els subtipus següents:

SE1	Esportiu
SE2	Docent
SE3	Administratiu
SE4	Sanitari-assistencial
SE5	Cultural-social-religiós
SE6	Cementiri
SE7	Reserva d'equipaments sense ús assignat
SE8	Proveïment
SE9	Transport

#### Article 103. Titularitat i gestió

##### 1. Titularitat dels sistemes

El sòl dels equipaments i dotacions serà de titularitat i domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat.

##### 2. Gestió del sistemes

En el Document C2. *Fitxes urbanístiques de polígons d'actuació i sectors de planejament* del POUM s'assenyalen els sistemes d'obtenció dels terrenys qualificats per a equipaments en els diferents règims de sòl.

#### Article 104. Regulació dels usos i l'edificació

1. Condicions d'ús. Segons els usos a què van destinats el POUM distingeix:

##### Equipament esportiu (Clau SE1)

Instal·lacions esportives destinades a la pràctica de futbol, basquetbol, hoquei, handbol, atletisme, etc. i altres especials com poliesportius, piscines, etc. i els corresponents annexos de serveis.

##### Equipament docent (Clau SE2)

Centres docents per a l'educació preescolar, primària, secundària, ensenyament professional i especial, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

##### Equipament administratiu (Clau SE3)

Públic administratiu: Centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

##### Equipament sanitari-assistencial (Clau SE4)

Sanitari-assistencial: Centres sanitaris i assistencials dedicats a guarderies, dispensari, ambulatoris, llar d'avis, centre de salut, clíniques, etc.

##### Equipament cultural-social-religiós (Clau SE5)

Sociocultural: Biblioteques, centres socials i culturals, museus, auditoris, casals de cultura, sales de reunió, sales d'exposicions, etc., així com annexos als serveis i esportius vinculat a l'ús sociocultural, religiós i esglésies, capelles, etc.

##### Cementiris (Clau SE6)

Cementiris i serveis vinculats

##### Reserva per a equipaments sense ús assignat (Clau SE7)

Reserves per a nous equipaments.



Equipaments de proveïments (Clau SE<sub>6</sub>)

Proveïments: Centres per a mercat al detall i escorxadors i altres centres d'abastament, sempre de titularitat pública.

Equipaments de transport (Clau SE<sub>9</sub>)

Estacions d'autobusos i aparcaments vinculats

2. *Reserves per a equipament sense ús assignat* (clau SE<sub>7</sub>). Aquest sòls poden afectar-se per part de l'Ajuntament, a qualsevol dels usos comunitaris que siguin propis, dels que s'assenyalen en l'article anterior, (inclusiu dels docents i esportius), a través de la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1.d) del TRLU. En cas d'equipaments ja existents dins d'àmbits qualificats amb la clau SE<sub>7</sub> destinats a qualsevol dels usos d'equipaments comunitaris descrits en aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi els docents i els esportius, es consideraran adscrits als usos actuals.

Així mateix, cas de no destinar-se de manera específica al compliment dels estàndards per a equipaments públics locals que s'assenyalen als articles 58, 65 i 70 del TRLU, es podran destinar al sistema de serveis tècnics i ambientals, sota alguna de les claus urbanístiques que es descriuen en l'article 106 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Condicions d'edificació

L'edificació en zones definides específicament pel POUM com a sistema d'equipaments públics (clau SE), en absència de tramitació de planejament derivat, es regirà pels paràmetres següents:

- tipus d'ordenació en edificació contínua o en edificació aïllada segons el tipus d'ordenació de l'entorn.
- ocupació màxima 60 %
- alçada màxima de 12,00 m corresponents a PB + 2P
- edificabilitat màxima neta d'1,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl

**Article 105. Regulació i condicions pel planejament derivat**

1. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents equipaments es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.
2. En el cas de no tramitar-se Pla especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'equipament.
3. En el sòl urbanitzable si no es tramita Pla especial o no es fixen en el Pla parcial, les condicions seran les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.

**SECCIÓ 2. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. Clau ST****Article 106. Definició, tipus i identificació**1. Definició

Aquest sistema comprèn les infraestructures i instal·lacions destinades a serveis tècnics i ambientals del municipi.

2. Tipus de sistemes i identificació

Per a la regulació específica és delimiten els subtipus següents:

ST <sub>1</sub>	Aigua
ST <sub>2</sub>	Energia
ST <sub>3</sub>	Depuració
ST <sub>4</sub>	Residus
ST <sub>5</sub>	Comunicacions
ST <sub>6</sub>	Infraestructures de reg
ST <sub>7</sub>	Reserves sense ús assignat

**Article 107. Titularitat i gestió**

Els àmbits qualificats dins d'aquest sistema seran, preferentment, de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada segons el règim de prestació del servei al qual estigui adscrit. La gestió del sistema s'adequarà a les condicions de prestació del servei que correspongui.

**Article 108. Regulació dels usos i l'edificació**

1. El desenvolupament dels serveis d'infraestructures a què es refereix aquest sistema inclou els serveis que és descriuen a l'article 106.1 d'aquestes Normes urbanístiques, adscrits tots ells a serveis públics. El destí concret i la intensitat d'edificació que han d'estar en relació directa amb els serveis esmentats es fixaran en plans especials, projectes d'urbanització i/o projectes d'obres, segons procedeixi.
2. Tan sols es permeten els usos propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei del que es tracti.
3. Instal·lacions derivades del subministrat d'energia elèctrica, comprenen les estacions receptores i els transformadors i llurs instal·lacions.
4. Instal·lacions del servei d'abastament d'aigua, comprenen els dipòsits i estacions de bombeig i les instal·lacions auxiliars.
5. Com instal·lacions del servei de sanejament comprenen les estacions depuradores i les seves instal·lacions.
6. Instal·lacions del servei de tractament d'escombraries, es comprenen les plantes d'incineració, àrees d'abocament controlat, punts de transferència de residus no especials així com qualsevol altre tipus d'instal·lacions per a l'eliminació de residus sòlids, barreres de protecció i serveis adients.
7. Instal·lacions de telecomunicacions, instal·lacions fixes de GPS i antenes
8. Els espais lliures d'edificació que, constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran el tractament d'espais lliures verds.

**Article 109. Regulació i condicions pel planejament derivat**

1. D'acord amb les necessitats funcionals dels diferents serveis tècnics es podran establir les condicions urbanístiques d'edificació en un Pla especial que haurà de respectar les condicions ambientals, especialment el paisatge i la integració de l'ordenació en el sector on s'emplaci l'equipament.
2. En el cas de no tramitar-se Pla especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'espai qualificat com servei tècnic.
3. En el sòl urbanitzable si no es tramita Pla especial o no es fixen en el Pla parcial, les condicions seran les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.

**CAPÍTOL VI. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. Clau SD****Article 110. Definició i identificació**1. Definició

Aquest sistema es destina a possibles reserves de sòls per habitatges públics temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació, justificades en les polítiques socials tal com s'estableix a l'article 1 del TRLU.

2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica és delimita el subtipus següent:

SD <i>Habitatge dotacional públic</i>
---------------------------------------

**Article 111. Titularitat i gestió**

Els àmbits qualificats com a sistema d'habitatge dotacional serà de titularitat pública.

**Article 112. Regulació de l'ús i condicions d'ordenació**1. Regulació general

- a) Aquest sistema regularà la seva edificació d'acord amb la clau urbanística del teixit urbà on se situïn els terrenys qualificats per aquest sistema.
- b) Quan aquesta clau de sistema s'imposi dins d'un àmbit de planejament derivat, -pla de millora, pla parcial urbanístic o pla especial urbanístic- els paràmetres de regulació del mateix és desenvoluparan dins del corresponent instrument urbanístic.

2. Regulació específica

- a) *Usos admesos*. Seran els propis dels previstos a la legislació sectorial actualment vigent i la que en el seu defecte la puguin modificar:

#### *Dominants*

- Habitatges en règim de renda lliure (HRLL)
- Habitatges amb protecció oficial de règim general (HPO/rg)
- Habitatges amb protecció oficial de règim especial (HPO/re)
- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC)

#### *Complementaris*

- Equipaments de titularitat pública en planta baixa
- b) *Densitat neta*. S'atendrà a les determinacions del Decret 141/2012 d'habitabilitat, Annex III, referides a la superfície mínima dels habitatges. La densitat es calcularà d'acord amb les condicions d'edificació de les zones que es regula en l'article 118.3.a) d'aquestes Normes urbanístiques.

### **Article 113. Modificacions de POUM i plans especials**

La delimitació d'àmbits per qualificar-los com a sistema d'habitatge dotacional es podrà realitzar mitjançant la corresponent tramitació de planejament general, d'acord amb les determinacions de l'article 58.g) del TRLU.

## **TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 114. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà**

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

- a) *La qualificació urbanística de sòl urbà*, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II del present Títol Cinquè d'aquestes Normes urbanístiques.
- b) *Els polígons d'actuació urbanística*, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.  
Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol III del present Títol Cinquè de les Normes urbanístiques, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents del *Document C2. Fitxes de sectors i polígons d'actuació* d'aquest POUM.
- c) *Els sectors de plans de millora urbana*, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa (Vp), d'acord amb el que determina l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques.  
Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol IV del present Títol Cinquè de les Normes urbanístiques, i els paràmetres i condicions vénen detallats en les fitxes corresponents del *Document C2. Fitxes de sectors i polígons d'actuació* d'aquest POUM.

#### **Article 115. Desenvolupament i execució del sòl urbà**

1. *En sòl urbà consolidat* aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.
  - b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.
  - c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.
  - d) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la (antics estudis de detall).  
També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues,

ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

- e) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
- a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.
- b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.
- c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
- d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.
3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

### Article 116. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest POUM les següents:

R1	ZONA DE NUCLI ANTIC
R1a	Nucli compacte
R1b	Nucli dispers
R4	ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA
R4a	Edificació en bloc aïllat
R5	ZONA DE CASES AGRUPADES
R5a	Edificació en filera alineada a vial. Subzona 1
R5b	Edificació en filera reculada del vial. Subzona 2
R5c	Edificació en filera reculada del vial. Subzona 3
R5d	Edificació en filera reculada del vial. Subzona 4
R6	ZONA DE CASES AÏLLADES
R6a	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 1
R6b	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 2
R6c	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 3
R6d	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 4
R6e	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 5
R6f	Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 6
R6g	Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 1
R6h	Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 2
R6i	Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 3

A1	ZONA INDUSTRIAL
A1a	Edificació industrial. Aïllada. Intensitat 1
A1b	Edificació industrial. Aïllada. Intensitat 2
A1b	Edificació industrial. Continua. Intensitat 3
A1d	Edificació industrial. Continua. Intensitat 4
A2	ZONA DE SERVEIS
A2a	Terciari / Comercial
A2b	Hostaleria o restauració / Hoteler
A2c	Esportiva / Lúdica / Recreativa
A2d	Educatiu / Sanitari-Assistencial
M1	ZONA DE TRANSFORMACIÓ
M1a	Edificació singular alineada a vial. Subzona 1
M1b	Edificació singular reculada del vial. Subzona 2
M1c	Edificació en filera amb alineació reculada del vial. Subzona 3
M1d	Edificació singular alineada a vial. Subzona 4
PMU	SECTORS SUBJECTES A PLA DE MILLORA URBANA
PMU1	Camí de la Serra
PMU2	El Poste Llevant

- En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, d'acord amb el que estableix l'article 12 d'aquestes Normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.
- En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).
- En el cas de les edificacions catalogades, a banda de la qualificació urbanística que li correspongui per l'àmbit on se situïn, prevaldran les determinacions contingudes a la fitxa de patrimoni corresponent. En aquests casos, les claus urbanístiques de la zona que correspongui als elements catalogats s'assenyalen amb el subíndex ""\*"".

### **SECCIÓ 1. ZONA DE NUCLI ANTIC. Clau R1**

#### **Article 117. Definició i subzones**

- Definició.** Aquesta zona comprèn aquells àmbits de sòl urbà, constituïts per antics nuclis de població que es caracteritzen per una estructura i tipologia d'edificació tradicional i amb unes determinades qualitats ambientals que el present POUM respecta.
- Subzones.** Per a la regulació específica d'aquesta zona, es defineix les dues subzones següents:

R1a. Nucli compacte
R1b. Nucli dispers

#### **Article 118. Regulació general de la zona de nucli antic**

- Conservació ambiental i entorns patrimonials**
  - Els edificis del nucli antic estan inclosos en una zona de protecció ambiental; la distribució de buits en les façanes, els materials, tractaments i acabats estaran d'acord amb les característiques del conjunt del qual formen part, i compliran les normes de composició establertes en aquesta Secció.
  - La regulació dels edificis catalogats continguda en les fitxes del catàleg de béns protegits on s'inclouguin, tindran preeminència sobre la resta dels paràmetres de regulació d'aquestes Normes urbanístiques.
  - Les edificacions que se situïn en l'entorn protegit d'un edifici inclòs en el catàleg de béns protegits, indicat a la corresponent fitxa gràfica, no podran superar en més d'una planta l'alçada màxima de l'edifici catalogat.
- Tipologia i composició arquitectònica.** S'estableix amb caràcter general per a la zona de nucli antic les condicions següents:
  - Les edificacions en el nucli antic respectaran la tipologia i composició arquitectònica existent, en relació amb els ritmes, proporcions, dimensió i forma de les obertures, ràfecs, materials i colors, a l'efecte de la millor integració ambiental en el conjunt històric del nucli antic.

- b) Es mantindran els ritmes verticals de les obertures i les proporcions generals entre plens i buits en els paraments de façana.
- c) Els cossos i elements sortints s'atendran a la regulació general establerta en aquestes Normes urbanístiques.
- d) La composició arquitectònica de la edificació respectarà les condicions següents:

Paraments exteriors

Seràn arrebossats o estucats, llisos o amb esgrafiats. Les mitgeres que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

No s'admeten caixes de persiana vistes ni gelosies. Tampoc s'admeten els murs cortina. Els sòcols de les façanes només s'admeten en materials petris.

Cobertes

Es mantindran les existents en bon estat o rehabilitades. Les noves cobertes inclinades seràn de teula ceràmica. Únicament s'admetran terrasses accessibles a la coberta quan no ocupin més del 30 % de la superfície en planta, es retirin de la línia de façana un mínim de 3,00 m i quedin emmarcades perimetralment dins la coberta. S'admeten obertures sempre que siguin de dominància vertical i coincidents amb el pla inclinat de la coberta.

Portes i finestres

De fusta natural envernissada o pintada, o metàl·lica pintada en colors foscos.

Reixes

Baranes de ferro de composició senzilla, sense pintar o pintades de color negre o fosc.

Ràfecs

Adovellats, modulats, dent de serra o altres composicions tradicionals.

Instal·lacions

- Comptadors d'aigua i llum: encastats en façana amb els mateixos materials emprats en el revestiment; de planxa metàl·lica pintada en color similar o complementari al de façana. No s'admeten collats o sobresortint de la línia de façana.
- Baixants i canals de recollida d'aigua: metàl·lics, de tub de ferro en el tram de la planta baixa. No s'admeten baixants de PVC.
- Il·luminació: balises o punts de llum d'escassa presència i de baixa intensitat.
- Cablejat: soterrat.
- Alarques, aparells d'aire condicionat, bústies i altres elements tècnics, excepte antenes: se situaran en l'interior de l'habitatge o en llocs no visibles des de l'espai públic; no s'admeten elements collats o sobresortint de la línia de façana.
- Tendals, para-sols, parterres: no s'admeten en la façana principal.
- Rètols: únicament en botigues, situats dins del forat de la porta o finestra de la planta baixa, sense sobresortir del pla de façana, amb disseny de lletres independents, i amb il·luminació externa.

3. Condicions generals de l'edificació

a) Densitat màxima d'habitatges.

- En el cas d'habitatges de promoció lliure, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant, pel mòdul de 90 m<sup>2</sup>. El nombre decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa. En tot cas, els habitatges tindran una superfície construïda mínima no inferior a 65 m<sup>2</sup> de sostre.
- En el cas d'habitatges protegits de promoció privada, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant, pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. El nombre decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa.
- En el cas d'habitatges protegits de promoció pública, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la, s'ajustarà als mòduls legalment establerts per a cada règim d'habitatge protegit.

En qualsevol cas, per al càlcul d'aquest nombre d'habitatges, es computarà la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors, incloent-hi els patis de ventilació, però sense incloure-hi cossos sortints, balcons, ni soterranis. De la planta golfes computarà la superfície que resulti d'acord amb les determinacions de l'article 251.3 d'aquestes Normes urbanístiques.

b) Aparcament: És obligat dotar els edificis nous o objecte de rehabilitació integral amb un mínim d'una (1) plaça d'aparcament per cada habitatge.

Les places d'aparcament estaran vinculades registralment a l'habitatge i se situarà en el propi edifici o en un immoble on l'accés al seu aparcament se situï en un radi inferior a 100 m.

4. Condicions generals d'usos

a) Dominants

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- b) *Compatibles.*
  - Residencial
  - Hoteler
  - Restauració
  - Comercial, en petit establiment comercial (PEC) no singular, de fins a 350 m<sup>2</sup> de sostre màxim. En el supòsit de que l'ús comercial es comparteixi, en un mateix immoble amb altres usos admesos en aquesta zona, l'ús comercial se situarà en planta baixa i disposarà d'accés independent i directe des de la via pública.
  - Oficines
  - Públic-administratiu
  - Industrial, limitat a 1a categoria, situacions B3 i B4
  - Garatge d'ús particular
  - Sanitari, limitat a consultoris
  - Educatiu
  - Cultural

#### **Article 119. Regulació específica de la subzona de nucli compacte (R1a)**

##### 1. Definició

Aquesta subzona comprèn els àmbits més antics dels nuclis de població de la vila, constituït per un teixit de parcel·les agrupades en illes amb formes irregulars, destinades normalment a habitatges entre mitgeres o agrupades.

##### 2. Tipus d'ordenació

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'edificació ordenada segons alineació de vial.

##### 3. Finalitat

La finalitat de l'ordenació del POUM per a aquesta subzona és mantenir les característiques del teixit urbà, tot facilitant el seu manteniment i compleció, regulant també les condicions per a l'ampliació o substitució de les construccions.

##### 4. Condicions de parcel·la

Si hi ha un procés de parcel·lació la façana mínima al vial serà de 5,50 m per a parcel·les destinades a habitatge unifamiliar, i de 10,00 m per a parcel·les destinades a habitatge plurifamiliar. En el supòsit de parcel·les existents que es destinin a habitatge plurifamiliar, la seva façana mínima a carrer serà de 10,00 m.

- a) En aquesta zona es consideren edificables totes les parcel·les que constin en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, de data 6/11/2008.
- b) Les parcel·les contigües es poden agrupar entre elles, mantenint el gra de l'edificació existent.

##### 5. Condicions específiques d'edificació

- a) *Fondària edificable:* L'edificació ocuparà com a màxim l'àrea ombrejada, mitjançant trama, en els plànols d'ordenació corresponents.
- b) *Alçada reguladora màxima:* La corresponent al nombre màxim de plantes que s'assenyalen en els plànols d'ordenació corresponents, amb una alçada màxima de 10 m.
- c) Serà obligatori que l'edificació ocupi la totalitat de la longitud de la façana. Suposant que aquella se separi de la paret mitgera, s'edificarà un cos en façana amb una fondària no inferior a 4,00 m amb la finalitat de complir l'obligació anterior. La separació de la resta de la construcció respecte de la paret mitgera complirà les determinacions de l'article 257 d'aquestes Normes urbanístiques sobre dimensions de celoberts.
- d) En els patis posteriors de les parcel·les (àrees no ombrejades, mitjançant trama, en els plans d'ordenació corresponents) s'admetran les construccions auxiliars exclusivament en planta baixa i amb una ocupació màxima del 15 % referida a la superfície dels esmentats patis.

#### **Article 120. Regulació específica de la subzona de nucli dispers (R1b)**

##### 1. Definició

Aquesta zona correspon a les edificacions unifamiliars, aïllades, agrupades o entre mitgeres, així com antigues masies i cases pairals, situades en l'àmbit del nucli antic, procedents majoritàriament d'antigues finques que han mantingut o ampliat l'edificació original, o que han estat subdividides i edificat en forma de cases suburbanes o agrupacions de cases unifamiliars amb jardí.

##### 2. Tipus d'ordenació

Els sistemes d'ordenació de l'edificació són el d'edificació aïllada o el d'edificació segons alineacions de vial, segons les característiques de cada finca o agrupació d'edificis.

### 3. Finalitat

La finalitat de l'ordenació del POUM per a aquesta subzona és la de regular les condicions de manteniment, ampliació o substitució de les edificacions existents, així com de les de nova construcció, assegurant la seva integració arquitectònica i ambiental en el nucli antic.

### 4. Condicions de parcel·la

En aquesta subzona no s'admeten subdivisions parcel·làries. Es mantindrà el parcel·lari existent a l'aprovació inicial d'aquest POUM. No obstant això, s'admeten agregacions:

- a) Quan es tracti d'assolir parcel·les resultants per a cases unifamiliars aïllades quina edificabilitat total màxima sigui de 300 m<sup>2</sup>st edificable.
- b) Quan es tracti d'ampliar o construir els conjunts a que es refereix l'apartat següent de condicions d'edificació.

### 5. Condicions específiques d'edificació

- a) *Sostre edificable màxim*: Serà igual al contingut en l'àrea ombrejada dels gàlils de la parcel·la més un 20%.
- b) *Ocupació màxima*: L'ocupació màxima sobre la superfície total de la parcel·la serà en tot cas del 50%, incloses les edificacions auxiliars. La superfície no ocupada de la parcel·la es destinarà a jardins i zones d'esbarjo, amb un màxim del 20% pavimentat.
- c) *Alçada reguladora màxima*: La corresponent al nombre màxim de plantes que s'assenyalen en els plànols d'ordenació corresponents de la sèrie O.3, amb una alçada màxima de 10 m.
- d) *Disposició de les edificacions*: Les edificacions es poden ordenar alineades a vial o aïllades en la parcel·la. En aquest darrer cas, la reculada mínima a vial serà de 3 m. La reculada mínima al fons i a laterals de parcel·la serà en tots els casos de 2 m.
- e) *Ampliacions*: Les ampliacions es podran situar-se adossades a l'edificació existent o aïllades en la parcel·la, sempre que compleixin les condicions d'edificació establertes en aquest article.

## **SECCIÓ 2. ZONA D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4**

### **Article 121. Definició i subzones**

1. *Definició*. Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà amb edificació residencial existent que es caracteritza per l'ordenació oberta i certa proporció d'espais lliures a l'entorn de l'edificació.
2. *Subzones*. Per a la regulació específica d'aquesta zona es defineix la subzona següent:

R4a. Edificació en bloc aïllat.
---------------------------------

### **Article 122. Regulació general de la zona d'ordenació oberta**

1. *Tipus d'ordenació*. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per a edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions per al volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. *Condicions generals de l'edificació*. S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació en ordenació oberta (clau R4) les següents condicions:

#### a) *Gàlils d'ocupació*:

L'edificació ocuparà com a màxim l'àrea ombrejada, mitjançant trama, en els plànols d'ordenació del sòl urbà corresponents. L'esmentada àrea ombrejada coincideix amb l'actual ocupació en planta de l'edificació existent, inclosa en aquesta zona de clau R4.

Els espais lliures de l'entorn de l'edificació (àrea no ombrejada, mitjançant trama en els plans d'ordenació) tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació.

#### b) *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes*:

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes permeses s'especifica en les condicions de regulació de cada subzona. L'espai sota coberta inclinada no serà habitable.

En el cas de solars en desnivell, l'alçada reguladora màxima es mesurarà des del terreny de cota superior en contacte amb la construcció. Es permetrà l'edificació d'una sola planta per sota de l'esmentada cota superior sempre que el desnivell natural ho permeti.



c) *Situació de l'edificació:*

Les edificacions se situaran dins dels gàlibs dibuixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

d) *Moviments de terres i adaptació topogràfica:*

En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant terrasses, aquestes terrasses es disposaran d'acord amb les determinacions de l'article 229 d'aquestes normes urbanístiques.

e) *Soterranis:*

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables. A l'efecte de càlcul de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

f) *Parets o murs de tancament:*

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,60 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosies.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

g) *Cobertes de les edificacions*

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o aplacats metàl·lics.

h) *Aparcaments*

Serà obligatori preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

**Article 123. Regulació específica de les subzones**

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides a l'article 121 d'aquestes Normes urbanístiques vindran regulades pels paràmetres següents:

1. *Condicions de parcel·la*a) *Paràmetres propis de la parcel·la*

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>
Subzona R4a	L'existent	L'existent

b) *Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la*

	<i>Índex d'edific. net</i>	<i>Densitat neta hbtges</i>	<i>Ocupació principal</i>	<i>Ocupació auxiliar</i>
Subzona R4a	S/ gàlibs t	1 hbtge/90 m <sup>2</sup> st	S/ gàlibs	----

c) *Situació de l'edificació dins de la parcel·la*

	<i>Separació a llindes</i>			<i>Entre edificis dins la mateixa parcel·la</i>
	<i>Front</i>	<i>Lateral</i>	<i>Fons</i>	
Subzona R4a	s/ gàlibs	s/ gàlibs	s/ gàlibs	s/ gàlibs

2. *Condicions d'edificació*

	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
Subzona R4a	12,85 m 10,50 m	PB+3 PB+2

3. Condicions d'ús

	<i>Dominants</i>	<i>Compatibles</i>
Totes les subzones	Habitatge plurifamiliar (1)	Residencial Hoteler Restauració Comercial Oficines Públic-administratiu Industrial Magatzem Garatge d'ús col·lectiu Sanitarioassistencial Educatiu Cultural Esportiu

- (1) Inclòs planta baixa, segons condicions de densitat i habitabilitat  
 (2) Situacions B1, B3 i B4  
 (3) En petit establiment comercial (PEC) no singular, segons definició de l'article 263. Situacions B1, B3 i B4, segons definició de l'article 269  
 (4) Situacions A1, A2, B1, B3 i B4  
 (5) Limitat a 1a i 2a categoria, situacions B1, B3 i B4  
 (6) Situacions B1, B3 i B4  
 (7) Limitat a consultori

**SECCIÓ 3. ZONA DE CASES AGRUPADES. Clau R5****Article 124. Definició i subzones**

- Definició.** Aquesta zona comprèn els sectors dels nuclis consolidats del Rieral i la Sagrera, que segueixen una ordenació en edificació continua de grups d'habitatges entre mitgeres.
- Subzones.** Per a la regulació específica d'aquesta zona, segons el tipus d'ordenació i de les condicions d'edificació, es defineixen les subzones següents:

- |  |
|--|
| R5a. Edificació en filera alineada a vial. Subzona 1   |
| R5b. Edificació en filera reculada del vial. Subzona 2 |
| R5c. Edificació en filera reculada del vial. Subzona 3 |
| R5d. Edificació en filera reculada del vial. Subzona 4 |

**Article 125. Regulació general de la zona de cases agrupades**

- Tipus d'ordenació.** L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació en alineació a vial. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb el carrer, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

- Condicions generals de l'edificació.** S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació en filera les següents condicions:

a) *Unitat de projecte:*

Serà obligatòria la unitat de projecte per a cada grup d'edificació, preveient al seu torn una unitat de composició.

b) *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes permeses s'especifica en les condicions de regulació de cada subzona.

En el cas de solars en desnivell, l'alçada reguladora màxima es mesurarà des del terreny de cota superior en contacte amb la construcció. Es permetrà l'edificació d'una sola planta per sota de l'esmentada cota superior sempre que el desnivell natural ho permeti.

c) *Moviments de terres i adaptació topogràfica:*

En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant terrasses, aquestes es disposaran d'acord amb les determinacions de l'article 229 d'aquestes normes urbanístiques.

d) *Soterranis:*

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables.

A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

e) *Parets o murs de tancament:*

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,60 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

f) *Cobertes de les edificacions*

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o xapes metàl·liques.

g) *Aparcaments*

Serà obligatori disposar a l'interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament per cada unitat d'habitatge.

h) *Condicció exclusiva per a la subzona 2, clau R5b:*

S'autoritza, per a tot un grup d'edificació, la construcció de garatges o locals enterrats i adossats a la línia oficial de carrer sempre que ho siguin en substitució del massís natural de terres (alçada mínima del nivell natural del massís de terres: 2,80 m i a una distància màxima d'1,00 m de la vertical de la línia de carrer). Aquesta planta tindrà la consideració de planta soterrani, amb una alçada lliure mínima de 3,00 m i una fondària màxima igual a la de la planta immediatament superior.

### Article 126. Regulació específica de les subzones

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides a l'article 124 d'aquestes Normes urbanístiques vindran regulades pels paràmetres següents:

1. Condicions de parcel·la

a) *Paràmetres propis de la parcel·la*

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>
Subzona R5a	320 m <sup>2</sup> / parcel·la	16,00 m
Subzona R5b	385 m <sup>2</sup> / parcel·la	16,00 m
Subzona R5c	450 m <sup>2</sup> / parcel·la	25,00 m
Subzona R5d	600 m <sup>2</sup> / parcel·la	25,00 m

b) *Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la*

	<i>Densitat mínima</i>	<i>Densitat màxima</i>
Subzona R5a	2 hbtges/ parcel·la	100 m <sup>2</sup> sòl/ habitatge
Subzona R5b	2 hbtges/ parcel·la	120 m <sup>2</sup> sòl/ habitatge
Subzona R5c	2 hbtges/ parcel·la	150 m <sup>2</sup> sòl/ habitatge (1)
Subzona R5d	2 hbtges/ parcel·la	175 m <sup>2</sup> sòl/ habitatge (2)
		Segons fitxa PA-18

(1) Pels habitatges construïts entre mitgeres

(2) Pels habitatges situats als extrems de les edificacions

## c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a lindes			Entre agrupacions d'edificis
	Front	Lateral	Fons	
Subzona R5a	A carrer	3,00 m	4,00 m	6,00 m
Subzona R5b	6,00 m	3,00 m	3,00 m	6,00 m
Subzona R5c	s/ gàlils	s/ gàlils	s/ gàlils	s/ gàlils
Subzona R5d	20,00 m	5,00 m	10,00 m	(1)
		3,00 m	5,00 m	(2)

(1) A límits de zona

(2) Límits entre parcel·les

## 2. Condicions d'edificació

	Fondària màxima	Façana construïda	min. Façana màxima grup d'edificació	Alçada màxima	Nombre de plantes
Subzona R5a	14,00 m	5,00 m/ habitatge	45,00 m	7,80 m	PB+1+golfes
Subzona R5b	14,00 m	5,00 m/ habitatge	45,00 m	7,30 m	PB+1+golfes
Subzona R5c	s/ gàlils	5,50 m/ habitatge	s/ gàlils	7,30 m	PB+1+golfes
Subzona R5d	(1)	7,50 m/ habitatge	40,00 m	7,30 m	PB+1+golfes

(1) Índex net de zona: 0,35 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl; Ocupació màxima: 30%

## 3. Condicions d'ús

	Dominants	Compatibles
Subzones R5a i R5b	Habitatge unifamiliar Habitatge plurifamiliar	
Subzona R5c	Habitatge plurifamiliar	
Totes les subzones		Restauració (1) Comercial (2) Oficines (1) Públic-administratiu (1) Garatge d'ús particular i col·lectiu Sanitari-assistencial (3) Educatiu (1) Cultural (1)

(1) Situacions B1, B3 i B4

(2) En petit establiment comercial (PEC) no singular, segons definició de l'article 263. Situacions B1, B3 i B4, segons definició de l'article 269

(3) Limitat a consultori

**SECCIÓ 4. ZONA DE CASES AÏLLADES. Clau R6****Article 127. Definició i subzones**

1. **Definició.** Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà de caràcter residencial de baixa densitat, destinades primordialment a l'edificació de cases unifamiliars aïllades, en forma d'ordenació oberta amb espais lliures enjardinats entre les edificacions.

2. **Subzones.** Per a la regulació específica d'aquesta zona es defineixen les subzones següents:

R6a. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 1
R6b. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 2
R6c. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 3
R6d. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 4
R6e. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 5
R6f. Habitatge aïllat. Subzona unifamiliar 6
R6g. Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 1
R6h. Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 2
R6i. Habitatge aïllat. Subzona plurifamiliar 3

### Article 128. Regulació general de la zona de cases aïllades

1. **Tipus d'ordenació.** L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. **Condicions generals de l'edificació.** Amb caràcter general, per a la zona d'edificació en habitatge aïllat, claus R6, s'estableixen les següents condicions:

a) **Protecció arbrat:**

La tala d'arbrat en una parcel·la, es limitarà a les àrees ocupades per l'edificació principal i construccions auxiliars (cobertes o descobertes).

Caldrà llicència municipal expressa o inclosa en la d'obres d'edificació, i s'hi haurà d'adjuntar, en qualsevol cas, pla topogràfic a escala mínima 1/500 on se situaran els arbres existents de perímetre igual o superior a 40 cm, assenyalant-hi els que es prevegin talar.

S'estableix l'obligatorietat de replantar a la parcel·la el mateix nombre d'arbres que els talats, amb perímetre igual o superior a 40 cm, i amb les mateixes espècies preexistents,

b) **Cases aparellades:**

S'admet la construcció de cases aparellades, i s'exigeix una unitat de composició. Per a la construcció de dues cases aparellades caldrà que les dues parcel·les compleixin les característiques mínimes de parcel·lació i els paràmetres d'edificació que s'estableixen per als habitatges aïllats amb l'excepció de la reculada al límit veí que efectua la construcció aparellada.

c) **Terrenys en declivi:**

Els percentatges d'ocupació en terrenys en declivi es variaran d'acord amb aquest declivi, de la manera següent:

- fins al 30 % no es modifica
- del 30 % al 50 % es disminueix en 1/3
- del 50 % al 100 % es disminueix en 1/2
- més del 100 % de pendent no es permetrà l'edificació

d) **Moviments de terres i adaptació topogràfica:**

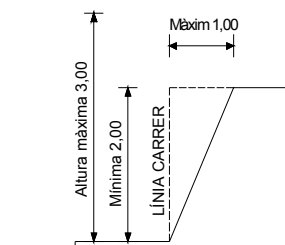
En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant terrasses, aquestes terrasses es disposaran d'acord amb les determinacions de l'article 229 d'aquestes normes urbanístiques.

e) **Garatges i construccions auxiliars:**

És obligatori disposar de dues places d'aparcament dins de cada parcel·la per a cada habitatge.

No s'autoritzarà la construcció de garatge s i/o construccions auxiliars, si no se sol·licita llicència de manera conjunta amb l'habitatge.

S'autoritza la construcció de garatges enterrats i adossats a la línia oficial de carrer, sempre que ho siguin en substitució del massís natural de terres. S'hauran de respectar separacions mínimes als terrenals veïns establertes per a cada subzona. Se seguirà el que hi ha dibuixat a l'esquema annex següent:



f) **Piscines, cisternes, dipòsits o similars:**

Quan qualsevol d'aquests elements estiguin encastats respecte al nivell natural del terreny, hauran de guardar les següents separacions mínimes als diversos límits de la parcel·la:

- 1,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima fins a 400 m<sup>2</sup>
- 2,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima fins a 1.000 m<sup>2</sup>

- 3,00 m si s'ubiquen en les subzones amb parcel·la mínima > 1.000 m<sup>2</sup>

Quan els esmentats elements sobresurtin més de 0,50 m respecte del nivell definitiu del terreny, hauran de guardar les separacions mínimes establertes per a les diferents subzones.

g) *Determinació de la planta baixa en àrees inundables:*

En les zones edificables situades dins de la zona de policia hidràulica la concessió de llicències d'obra i instal·lacions queda sotmesa a informe de l'Autoritat hidràulica.

La cota de referència de la planta baixa de la parcel·la afectada es prendrà d'acord amb les determinacions de l'esmentat informe, als efectes de permetre materialitzar l'edificabilitat neta corresponent a la subzona.

h) *Soterranis:*

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables.

A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

i) *Parets o murs de tancament:*

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,60 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.

k) *Cobertes:*

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades.

En el cas de teulades inclinades, amb un pendent màxim del 30%, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o aplacats metàl·lics.

l) *Separació mínima als límits de la parcel·la.*

Amb caràcter general per a totes les subzones i exclusivament en parcel·les en xamfrà o cantonada incloses en alguna de les àrees existents de segona residència, la separació entre la línia d'edificació i la línia oficial de carrer corresponent a vials definits pel planejament, però no existents abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries de 1995, serà com a mínim de 4 m.

La separació als restants terminals seguirà els paràmetres establerts per a cada subzona.

#### Article 129. Regulació específica de les subzones

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides a l'article 127 d'aquestes Normes urbanístiques vindran regulades pels paràmetres següents:

1. *Condicions de parcel·la*

a) *Paràmetres propis de la parcel·la*

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>
Subzona R6a	200 m <sup>2</sup>	10,00 m
Subzona R6b	400 m <sup>2</sup>	15,00 m
Subzona R6c	600 m <sup>2</sup>	15,00 m
Subzona R6d	1.000 m <sup>2</sup>	18,00 m
Subzona R6e	2.000 m <sup>2</sup>	25,00 m
Subzona R6f	3.000 m <sup>2</sup>	40,00 m
Subzona R6g	L'existent	15,00 m
Subzona R6h	600 m <sup>2</sup>	15,00 m
Subzona R6i	1.000 m <sup>2</sup>	18,00 m

## b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	Índex d'edificabilitat net	Densitat neta hbtges	Ocupació màxima	Ocupació auxiliar (1)
Subzona R6a	0,60 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	40%	5%
Subzona R6b	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	30% (2)	5%
Subzona R6c	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	25%	5%
Subzona R6d	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	20%	4%
Subzona R6e	0,20 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	15%	3%
Subzona R6f	0,15 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 hbtge/ parcel·la	10%	3%
Subzona R6g	0,80 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	2 hbtges/ parcel·la	50%	5%
Subzona R6h	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	2 hbtges/ parcel·la	25%	5%
Subzona R6i	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	2 hbtges/ parcel·la	20%	4%

(1) L'ocupació permesa per a edificacions auxiliars es computarà dins de l'ocupació màxima permesa per al conjunt de les edificacions de la parcel·la

(2) L'ocupació màxima en l'àmbit de protecció al voltant de la capella de Sant Cristòfol serà la necessària per exhaurir el sostre edificable de la parcel·la amb la limitació d'alçada a només planta baixa.

## c) Situació de l'edificació dins de la parcel·la

	Separació a lindes			Entre edificis dins mateixa parcel·la	
	Front	Lateral	Fons		
Subzona R6a	3,00 m	2,00 m	2,00 m	---	(1)
Subzona R6b	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---	(1)
Subzona R6c	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---	
Subzona R6d	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---	
Subzona R6e	10,00 m	5,00 m	5,00 m	---	(1)
Subzona R6f	10,00 m	5,00 m	5,00 m	---	(1)
Subzona R6g	s/ gàlils	s/ gàlils	s/ gàlils	---	
Subzona R6h	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---	
Subzona R6i	6,00 m	3,00 m	3,00 m	---	

(1) Admesa l'alineació límits de partions en cas d'edificacions existents

## 2. Condicions d'edificació

	Edif. principal		Edif. auxiliar		
	Alçada màxima	Nombre de plantes	Alçada màxima	Nombre de plantes	
Subzona R6a	6,50 m	PB+1	3,30 m	PB	(1)
Subzona R6b	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6c	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6d	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6e	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6f	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6g	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6h	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	
Subzona R6i	7,30 m	PB+1+golfes	3,30 m	PB	

(1) Alçada màxima de l'edificació en l'àmbit de protecció al voltant de la capella de Sant Cristòfol: 4,00 m (PB)

3. Condicions d'ús

	Dominants	Compatibles (2)
Subzones R6a, R6b, R6c i R6d	Habitatge unifamiliar	
Subzones R6e i R6f	Habitatge unifamiliar (1)	
Subzones R6g, R6h i R6i	Habitatge plurifamiliar	
Totes les subzones		Residencial (3) Restauració (4) Comercial (5) Oficines (4) Públic-administratiu (4) Industrial (6) Magatzem (7) Garatge d'ús particular i col·lectiu Sanitari-assistencial (8) Educatiu (4) Cultural (4) Agrícola (9) Ramader (9)

- (1) Admès l'ús plurifamiliar per a les edificacions existents
- (2) Els usos compatibles admesos simultàniament amb l'ús d'habitatge; no ocuparan més del 50% del sostre edificat de la parcel·la. No s'admet la divisió horitzontal de l'immoble. Per canviar els percentatges d'usos admissibles serà necessari la redacció d'un pla de millora urbana que ho justifiqui.
- (3) Limitat a una superfície edificada màxima sobre rasant de 1.000 m<sup>2</sup> st.
- (4) Situacions B1 i B3
- (5) En petit establiment comercial (PEC) no singular, segons definició de l'article 263. Situacions B1, B3 i B4, segons definició de l'article 269
- (6) Limitat a 1a categoria, situacions B1 i B3
- (7) Situacions B1 i B3
- (8) Limitat a consultori
- (9) En subzona R6e, limitat a explotacions de caràcter familiar

**SECCIÓ 5. ZONA INDUSTRIAL. Clau A1****Article 130. Definició i subzones**

1. Definició. Aquesta zona correspon a les àrees amb tipologies d'usos industrials i magatzems situats en sòl urbà. La primera subzona (clau A1a) correspon a l'àmbit on se situava la indústria de prefabricats Hopresa, al camí de la Rovira.

Les altres tres subzones corresponen al desenvolupament de l'antic sector industrial PPO-4 Can Magre. Comprèn sectors destinats a la implantació de construccions industrials, tant aïllades amb espais lliures a l'entorn de l'edificació com naus agrupades en filera, amb patis anteriors i posteriors.

2. Subzones. Per a la regulació específica d'aquesta zona es defineixen les subzones següents:

A1a. Zona d'edificació industrial. Aïllada Intensitat 1
A1b. Zona d'edificació industrial. Aïllada Intensitat 2
A1c. Zona d'edificació industrial. Contínua Intensitat 3
A1d. Zona d'edificació industrial. Contínua. Intensitat 4

**Article 131. Regulació general de la zona industrial**

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques. De manera específica l'ordenació prevista és:

- Clau A1a: Edificació aïllada en parcel·la gran, amb espais lliures al seu voltant.
- Clau A1b: Edificació aïllada en parcel·les mitjanes, amb espais lliures al seu voltant.
- Clau A1c: Edificació contínua, formant grups d'edificació entre mitgeres separats, en cada illa, per patis que permeten l'esponjament del conjunt.
- Clau A1d: Edificació contínua, formant un únic grup d'edificació envoltat per patis que, pel seu esponjament, permet la integració amb la zona d'edificació aïllada.



El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. **Condicions de parcel·lació.** S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació industrial les següents condicions complementàries:

- a) **Clau 1Aa**  
Segons paràmetres de parcel·la
- b) **Clau A1b**  
Segons paràmetres de parcel·la
- c) **Clau A1c**  
La parcel·lació, regulada per llicència, preveurà la creació obligada de patis de separació entre grups de naus de 6,00 m. d'amplada, situats perpendicularment en el centre dels eixos longitudinals de les illes.
- d) **Clau A1d**  
S'estableix en 4 el nombre màxim de parcel·les. Les parcel·lacions, regulades per llicències, respectaran la directriu perpendicular a la línia de façana de l'edificació existent i permetrà sempre la inclusió d'un cos edificat de 450 m<sup>2</sup> de superfície mínima de planta.  
Només en cas d'enderroc de la totalitat del conjunt edificat es permetrà la modificació del criteri de parcel·lació.

3. **Condicions complementàries de l'edificació.** S'estableix amb caràcter general per a la zona d'edificació industrial les següents condicions complementàries:

- a) **Tancament de parcel·les**  
Serà obligatori el tancament de la parcel·la mitjançant una tanca de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a 2,00 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals o enreixats metàl·lics. En el cas de la subzona A1d la tanca serà completament opaca. Aquesta alçada es mesurarà en el punt mig de la façana a partir de la cota de la vorera.  
Es prohibeix expressament la disposició de materials o elements que puguin posar en perill la integritat física de les persones tals com claus, filferro de punxes, vidres tallants o d'altres.
- b) **Espais lliures d'edificació**  
En els espais lliures d'edificació s'hi disposarà arbrat. S'haurà de tractar com a zona enjardinada i d'arbrat tot el front de la parcel·la al vial, amb un ample mínim de 2,00 m La resta podrà destinar-se a zona d'aparcament o pati de maniobra i càrrega.
- c) **Aparcaments**  
En la zona industrial del camí de la Rovira serà obligatori preveure una plaça d'aparcament a l'interior de la parcel·la per cada 350 m<sup>2</sup> de superfície útil d'edificació industrial. En el cas de les zones industrials situades a Can Magre serà obligatori disposar en els patis no edificats una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de sostre edificat.
- d) **Connexió entre naus**  
En el cas de la subzona A1c de Can Magre, es permetrà la construcció de volums de connexió entre naus confrontades i separades per patis laterals, quan es justifiqui per necessitats de la producció industrial. Les dimensions dels volums de connexió tindran una amplada màxima de 4,00 m. inclosos els tancaments laterals i una alçada màxima de 4,00 m. inclòs l'acabament de coberta. Aquests volums de connexió es podran disposar entre el punt mig de la façana lateral de les naus i la façana posterior i computaran als efectes de l'edificabilitat neta i d'ocupació màxima de parcel·la

El projecte de l'edificació industrial anirà acompanyat del detall gràfic de les esmentades zones lliures i d'aparcament, que hauran de quedar acabades a l'uníson amb l'edificació i quedar en tot moment en perfecte estat de conservació.

#### Article 132. Regulació específica de les subzones

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides a l'article 130 d'aquestes Normes urbanístiques vindran regulades pels paràmetres següents:

1. **Condicions de parcel·la**

- a) **Paràmetres propis de la parcel·la**

	Superfície mínima	Façana mínima
Subzona A1a	15.000 m <sup>2</sup>	100,00 m
Subzona A1b	1.500 m <sup>2</sup>	25,00 m
Subzona A1c	500 m <sup>2</sup>	12,00 m
Subzona A1d	500 m <sup>2</sup>	15,00 m

CVE-DOGC-A-15253036-2015

b) *Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la*

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>	<i>Densitat d'activitats</i>	<i>Ocupació principal i auxiliar</i>
Subzona A1a	0,40 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 activitat/ parcel·la	40%
Subzona A1b	0,80 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 activitat/ parcel·la	60%
Subzona A1c	1,00 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 activitat/ parcel·la	60%
Subzona A1d	1,80 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	1 activitat/ parcel·la	s/ gàlibs

c) *Situació de l'edificació dins de la parcel·la*

	<i>Separació a llinde</i>			<i>Entre edificis dins mateixa parcel·la</i>
	<i>Front</i>	<i>Lateral</i>	<i>Fons</i>	
Subzona A1a	10,00 m	5,00 m	5,00 m	---
Subzona A1b	10,00 m	3,00 m	3,00 m	---
Subzona A1c	12,00 m	a vial	5,00 m	(1)
Subzona A1d	s/ gàlibs	s/ gàlibs	s/ gàlibs	---

(1) La separació de les edificacions a l'eix transversal d'illa no serà inferior a 3,00 m, com a pati de separació entre grups de naus

2. *Condicions d'edificació*

	<i>Alçada Màxima(1)</i>	<i>Nombre de plantes</i>
Subzona A1a	10,00 m (2)	PB+1
Subzona A1b	10,00 m (2)	PB+1
Subzona A1c	8,00 m (3)	PB+1
Subzona A1d	8,00 m (3)	PB+1

(1) Dins de l'alçada màxima permesa no s'inclouen els elements tècnics aïllats. L'alçada podrà augmentar-se si es justifica per necessitats dels processos industrials; per cada 2 metres d'augment de l'alçada s'incrementarà 1 metre la separació a llinde.

(2) L'alçada es mesurarà en el pla de façana, entre el nivell definitiu del terreny i el pla horitzontal d'arrencada de coberta

(3) L'alçada es mesurarà en el pla de façana d'accés, entre la cota del nivell definitiu del pati de maniobra i el pla horitzontal d'arrencada de coberta

3. *Condicions d'ús*

	<i>Dominants</i>	<i>Compatibles</i>
Totes les subzones	Industrial (1) Magatzem	Restauració Comercial (2) Oficines Públic-administratiu Estació de servei Garatges industrials Recreatiu (3) Esportiu

(1) Categories 3a i 4a, situacions C3, D1, D2, E1 i F1

(2) En petit o mitjà establiment comercial (PEC o MEC), singulars o no singulars, segons definició de l'article 263. S'exclou la venda al detall.

(3) Exclusivament a la clau A1b

**SECCIÓ 6. ZONA DE SERVEIS. Clau A2****Article 133. Definició i subzones**1. *Definició*

Aquesta clau inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret com és el cas dels usos terciaris, comercials, centres de recerca d'activitats, les relacionades amb el turisme i lúdiques, així com les de dotació pública.

## 2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica es poden delimitar els subtipus següents:

A2a. Terciari / Comercial  
 A2b. Hostaleria o restauració / Hotelier  
 A2c. Esportiva / Lúdica / recreativa  
 A2d. Educatiu / Sanitari-assistencial

### Article 134. Regulació general de la zona de serveis

1. Tipus d'ordenació. L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació aïllada. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb la parcel·la, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques.  
 El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.
2. Condicions de parcel·lació. S'estableix amb caràcter general per a totes les subzones com a parcel·la mínima l'existent abans de l'aprovació inicial del POUM.  
 Per a la implantació d'edificacions amb un sostre superior a 1.000 m<sup>2</sup>st serà necessària la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums.
3. Condicions complementàries de l'edificació. S'estableix amb caràcter general per a la zona de serveis les següents condicions complementàries:
  - a) Tancament de parcel·les  
 Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,60 m podrà complementar-se mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.  
 Per a les tanques de separació amb parcel·les veïnes regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m. sobre la rasant de coronament del mur.  
 Es prohibeix expressament la disposició de materials o elements que puguin posar en perill la integritat física de les persones tals com claus, filferro de punxes, vidres tallants o d'altres.
  - b) Espais lliures d'edificació  
 En els espais lliures d'edificació s'hi disposarà arbrat. S'haurà de tractar com a zona enjardinada i d'arbrat tot el front de la parcel·la al vial, amb un ample mínim de 2,00 m. La resta podrà destinar-se a zona d'aparcament o pati de maniobra i càrrega.
  - c) Aparcaments  
 Les reserves mínimes d'aparcaments per als usos permesos a les diferents subzones compliran amb les determinacions de l'article 280 d'aquestes Normes urbanístiques.

### Article 135. Regulació específica de les subzones

#### 1. Condicions de parcel·la

##### a) Paràmetres propis de la parcel·la

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>
Subzona A2a	L'existent	L'existent
Subzona A2b	L'existent	L'existent
Subzona A2c	L'existent	L'existent
Subzona A2d	L'existent	L'existent

##### b) Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>	<i>Ocupació principal i auxiliar</i>
Subzona A2a	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	50%
Subzona A2b	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	50%
Subzona A2c	0,25 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	25%
Subzona A2d	0,50 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	50%

c) *Situació de l'edificació dins de la parcel·la*

	Separació a llindes			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Front	Lateral	Fons	
Subzona A2a	5,00 m	5,00 m	5,00 m	---
Subzona A2b	5,00 m	5,00 m	5,00 m	---
Subzona A2c	5,00 m	5,00 m	5,00 m	---
Subzona A2d	5,00 m	5,00 m	5,00 m	---

2. *Condicions d'edificació*

	Alçada Màxima	Nombre de plantes
Subzona A2a	7,30 m	PB+1
Subzona A2b	7,30 m	PB+1
Subzona A2c	7,30 m	PB+1
Subzona A2d	7,30 m	PB+1

3. *Condicions d'ús*

	Dominants	Compatibles
Subzona A2a	Comercial (1)	Oficines, hostaleria o restauració
Subzona A2b	Hostaleria o restauració i Hotelers	Habitatge unifamiliar relacionat amb l'activitat
Subzona A2c	Esportiu	Recreatiu
Subzona A2d	Educatiu Sanitarioassistencial	

(1) En petit establiment comercial (PEC) no singular, segons definició de l'article 263

**SECCIÓ 7. ZONA DE TRANSFORMACIÓ. Clau M1****Article 136. Definició i subzones**

- Definició.** Aquesta zona comprèn els sectors parcialment edificats en els nuclis ja consolidats, que es caracteritzen per l'existència d'edificacions que no segueixen una mateixa implantació tipològica.
- Subzones.** Per a la regulació específica d'aquesta zona, segons el tipus d'ordenació dominant en cada sector i per tal de completar la trama urbana existent amb un teixit el més homogeni possible, es defineixen les subzones següents:

M1a. Edificació singular. Alineada a vial. Subzona 1
M1b. Edificació singular. Alineació reculada del vial. Subzona 2
M1c. Edificació singular. Alineació reculada del vial. Subzona 3
M1d. Edificació singular. Alineació a vial. Subzona 4

**Article 137. Regulació general de la zona de transformació**

- Tipus d'ordenació.** L'ordenació d'aquesta zona es determina pels paràmetres de regulació per edificació en alineació a vial. Les edificacions d'aquesta zona se situen en relació amb el carrer, i per tant li són aplicables els paràmetres d'ordenació de regulació general del Capítol II del Títol Novè d'aquestes Normes urbanístiques. De manera específica l'ordenació prevista és:
  - Clau M1a: Correspon a edificacions que segueixen l'alineació oficial del carrer, i ocupen opcionalment tota o part de la longitud de façana a vial.
  - Clau M1b: Correspon a edificacions reculades de l'alineació oficial del carrer, que ocupen opcionalment tota o part de la longitud de façana a vial i que conserven la continuïtat mitjançant de parets de tancament en façana a carrer.
  - Clau M1c: Constitueix una variant de la subzona 1 que es caracteritza per l'existència d'edificacions que no segueixen una mateixa implantació tipològica.

- Clau M1d: Correspon a l'antiga clau de nucli antic al voltant del carrer d'Hostalets el Rieral, amb edificacions que segueixen l'alineació oficial del carrer, i ocupen opcionalment tota o part de la longitud de façana a vial.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta zona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques, on les condicions pel volum resultant de l'edifici estan regulades directament en els paràmetres urbanístics de cada subzona.

2. Condicions generals de l'edificació. S'estableix amb caràcter general per a la zona de transformació les següents condicions:

a) *Densitat màxima d'habitatges.*

- En el cas d'habitatges de promoció lliure, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant, pel mòdul de 90 m<sup>2</sup>. El nombre decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa. En qualsevol cas, els habitatges tindran una superfície construïda mínima no inferior a 65 m<sup>2</sup> de sostre.
- En el cas d'habitatges protegits de promoció privada, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la no serà superior al que resulti de dividir el sostre total construït sobre rasant, pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. El número decimal resultant d'aquesta divisió s'arrodonirà a la baixa.
- En el cas d'habitatges protegits de promoció pública, el nombre màxim d'habitatges que es podrà construir en una parcel·la, s'ajustarà als mòduls legalment establerts per a cada règim d'habitatge protegit.

En qualsevol cas, per al càlcul d'aquest nombre d'habitatges, es computarà la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors, incloent-hi els patis de ventilació, però sense incloure-hi cossos sortints, balcons, ni soterranis. De la planta golfes computarà la superfície que resulti d'acord amb les determinacions de l'article 251.3 d'aquestes normes urbanístiques.

b) *Moviments de terres i adaptació topogràfica:*

En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny mitjançant terrasses, aquestes terrasses es disposaran d'acord amb les determinacions de l'article 229 d'aquestes normes urbanístiques.

c) *Aparcament:*

Serà obligatori disposar a l'interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament per habitatge inferior a 175 m<sup>2</sup> i dues places per a habitatges de superfície més gran.

No s'autoritzarà la construcció de garatge s i/o construccions auxiliars, si no se sol·licita llicència de manera conjunta amb l'habitatge.

d) *Piscines, cisternes, dipòsits o similars:*

Quan qualsevol d'aquests elements estiguin encastats respecte al nivell definitiu del terreny, hauran de guardar una separació mínima d'1,00 m als diversos límits de la parcel·la.

Quan els esmentats elements sobresurtin més de 0,50 m respecte al nivell definitiu del terreny, hauran de guardar les separacions mínimes establertes per a les diferents subzones.

e) *Soterranis:*

A les plantes soterranis no es permetran la ubicació d'estances habitables.

A l'efecte de còmput de l'edificabilitat no s'hi inclouran les superfícies de les plantes soterrani, que únicament podran ocupar la projecció de l'edificació sobre el terreny, llevat de les rampes i espais d'accés a l'edificació situada sota rasant.

f) *Tanques:*

Les parets o murs de tancament de parcel·la amb façana al carrer o espai d'ús públic, hauran de ser de material opac fins a una alçada màxima d'1,00 m i la resta fins a un màxim total d'1,60 m es podrà complementar mitjançant tanques vegetals, enreixats metàl·lics o elements en gelosia.

Per a les tanques de separació entre parcel·les regirà allò disposat en el paràgraf anterior. En el cas de tanques situades sobre murs de contenció de terres, només s'admetrà una sòcol massís de fins a 0,20 m sobre la rasant de coronament del mur.

g) *Cobertes:*

Les cobertes de les edificacions podran ser planes o inclinades. En el cas de teulades inclinades, es construiran amb teules de material ceràmic, no permetent-se la utilització de peces de formigó, pissarres o plafons i/o aplacats metàl·lics.

h) *Mitgeres:*

En qualsevol cas, les mitgeres que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabaments de façana.

i) *Condició exclusiva per a la subzona 2, clau M1b:*

S'autoritza la construcció de garatges o locals soterrats i adossats a la línia oficial de carrer o a la línia d'edificació (carretera) sempre que ho siguin en substitució del massís natural de terres (alçada mínima del nivell natural del massís de terres: 2,80 m i a una distància màxima d'1,00 m de la vertical de la línia de carrer o d'edificació).

Aquesta planta tindrà la consideració de planta soterrani amb una alçada lliure mínima de 3,00 m i una fondària màxima igual a la de la planta immediata superior.

**Article 138. Regulació específica de les subzones**

Les condicions d'ordenació i edificació específiques de cadascuna de les subzones definides a l'article 136 d'aquestes Normes urbanístiques vindran regulades pels paràmetres següents:

1. *Condicions de parcel·la*

a) *Paràmetres propis de la parcel·la*

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>
Subzona M1a	250 m <sup>2</sup> / parcel·la	5,50 m
Subzona M1b	275 m <sup>2</sup> / parcel·la	5,50 m
Subzona M1c	250 m <sup>2</sup> / parcel·la	5,50 m
Subzona M1d	250 m <sup>2</sup> / parcel·la	5,50 m

b) *Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la*

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>	<i>Ocupació màxima</i>
Subzona M1a	1,20 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	60%
Subzona M1b	1,10 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	50%
Subzona M1c	1,20 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	s/ gàlils
Subzona M1d	1,20 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> s	100%

c) *Situació de l'edificació dins la parcel·la*

	<i>Separació a llindes</i>		<i>Altres límits</i>	
	<i>Front</i>	<i>Lateral</i>	<i>Fons</i>	
Subzona M1a	A carrer (1)	3,00 m (2)	4,00 m	3,00 m (3)
Subzona M1b	3,00 m (1)	3,00 m (2)	4,00 m	3,00 m (3)
Subzona M1c	3,00 m (1)	3,00 m (2)	s/ gàlils	s/ gàlils (4)
Subzona M1d	A carrer (1)	3,00 m (2)	s/gàlils	3,00 m (3)

(1) Alineació obligatòria

(2) Separació optativa, en els casos d'agrupació d'habitatges dins d'una única parcel·la, de projecte conjunt de diverses parcel·les o amb acord entre veïns

(3) Separació a límits de zona

(4) Separació a vial de connexió carretera de la Sagrera i límits de zona

2. *Condicions d'edificació*

	<i>Fondària màxima</i>	<i>Façana mín. construïda</i>	<i>Façana màxima grup d'edificació</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
Subzona M1a	14,00 m	5,00 m/ habitatge	45,00 m	7,80 m	PB+1+golfses
Subzona M1b	14,00 m	5,00 m/ habitatge	45,00 m	7,30 m	PB+1+golfses
Subzona M1c	s/ gàlils	5,50 m/ habitatge	s/ gàlils	7,80 m	PB+1+golfses
Subzona M1d	14,00 m	5,00 m/ habitatge	45,00 m	7,80 m	PB+1+golfses

3. Condicions d'ús

	<i>Dominants</i>	<i>Compatibles</i>	
Totes les subzones	Habitatge unifamiliar Habitatge plurifamiliar	Residencial Restauració Comercial Oficines Públic-administratiu Industrial Magatzem Garatge d'ús particular i col·lectiu Sanitari-assistencial Educatiu Cultural Esportiu	(1) (2)  (3) (1)  (4)

(1) Situacions B1, B2 i B4

(2) En petit establiment comercial (PEC) no singular, segons definició de l'article 263. Situacions B1, B2 i B4 segons definició de l'article 263.

(3) Limitat a 1a i 2a categoria, situacions B1, B2 i B4

(4) Limitat a consultori

**CAPÍTOL III. ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA****Article 139. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística**1. Polígons d'actuació urbanística

El POUM delimita disset Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, per a l'ordenació directa d'aquests àmbits. Els polígons delimitats són els següents:

- PA-1 Can Galderic
- PA-2 Salve Regina
- PA-3 Carrer Mestre Joan Batlle
- PA-4 Can Mataporcs
- PA-5 Mas Vendrell
- PA-6 Pitarra
- PA-7 Carrer Atzavara
- PA-8 Can Juli Nord
- PA-9 Carrer Rossinyol
- PA-10 Torrent del Rector
- PA-11 Torrent de Can Mestret
- PA-12 Carrer Piscines
- PA-13 Can Parera
- PA-14 Carrer Pedraforca
- PA-15 Carrer de les Oliveres
- PA-16 Can Miravall
- PA-17 Camí de Caldes

2. Polígons d'urbanització

El POUM delimita vint-i-un polígons en sòl urbà consolidat, per a l'adequació de la seva urbanització, corresponents a àmbits de les antigues unitats d'actuació urbanística que han d'acabar d'adequar la seva urbanització, requerint només la corresponent reparcel·lació econòmica prèvia.

- PU-1 Camí antic de Caldes
- PU-2 Els Lledoners / Mas Vendrell
- PU-3 Font d'Abril
- PU-4 Font de Sant Joan
- PU-5 Carrer de la Muntanya
- PU-6 Can Met
- PU-7 Primavera / Els Ametllers

- PU-8 Salve Regina
- PU-9 Bellavista
- PU-10 Can Benet
- PU-11 Pinedes del Castellet
- PU-12 Bosc del Forn
- PU-13 Can Barnils
- PU-14 Can Marquès
- PU-15 La Riereta
- PU-16 Can Font
- PU-17 Doctor Vázquez
- PU-18 Camí de la Serra
- PU-19 La Font del Bou
- PU-20 Can Farell
- PU-21 Industrial Can Magre

### 3. Polígons d'actuació aïllada

El POUM delimita cinc polígons d'actuació aïllada, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable, corresponents a àmbits d'actuació qualificats com a sistemes públics.

- AA-1 Carrer Estepa
- AA-2 Camí del Gual
- AA-3 Camp de futbol
- AA-4 Can Torras
- AA-5 Camí de la Serra

### 4. Polígons d'actuació per infraestructures

El POUM, d'acord amb les determinacions de l'article 122 del RLU, delimita un àmbit d'actuació per l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes als polígons d'actuació urbanística PA-10, PA-11 i PA-16 i els sectors urbanitzables PPU-1 i PPU-3.

- PI-1 Torrent del Rector

## **Article 140. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística**

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en el *Document C2. Fitxes de polígons i sectors* del POUM, que constitueix un annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:  
En forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.  
En cas que les zones definides admetin planta sotacoberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.  
Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades.  
Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si escau.
- d) Condicions de gestió i execució:  
En aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el polígon no s'executi.
- f) Estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació: s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica pot condicionar-se a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.



**Article 141. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística**

1. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.
2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb el que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:
  - En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles 247 i 248 d'aquestes Normes urbanístiques, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la i patis d'illa d'acord amb l'article 227 d'aquestes Normes urbanístiques. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta entresolat i àtic si escau, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.
  - En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sotacoberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i sumar-se al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix als articles 224, 240 i 251 d'aquestes Normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
  - S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article 225 d'aquestes Normes urbanístiques.

**CAPÍTOL IV. ELS PLANS DE MILLORA URBANA****Article 142. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana****1. Plans de millora urbana**

El POUM delimita dos plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat, per completar l'ordenació de nous fronts urbans, amb cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'Administració actuant. Els sectors delimitats són els següents:

- PMU-1 Camí de la Serra
- PMU-2 El Poste Llevant

**Article 143. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana**

Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa del *document C2. Fitxes de polígons i sectors*, que té caràcter d'annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus, per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen als articles 205 a 217 d'aquestes Normes urbanístiques.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:
  1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU.
  2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
  3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
  4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
  5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.

6. Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escau.
- d) Condicions de gestió i execució:
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi.

#### **Article 144. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana**

1. Els PMU s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article 225 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. S'haurà de delimitar un o més polígon d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

### **CAPÍTOL V. ELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

#### **Article 145. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans especials urbanístics**

D'acord amb els articles 67 i 68 del TRLU, per al desenvolupament de les previsions del POUM es poden aprovar plans especials urbanístics. Es distingeixen els tipus següents:

1. Plans especials urbanístics de desenvolupament. Es poden aprovar aquest tipus de plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:
  - a) La protecció del medi rural i del medi natural.
  - b) La protecció de béns catalogats.
  - c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
  - e) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
  - f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.
  - g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50 del TRLU.
  - h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4 del TRLU
  - i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
  - k) Qualsevol altra finalitat anàloga.
2. Plans especials urbanístics autònoms. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms d'iniciativa pública per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

#### **Article 146. Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics**

1. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.
2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

3. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 del TRLU determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

#### **Article 147. Desenvolupament i execució dels plans especials urbanístics**

1. D'acord amb l'article 69 del TRLU els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.
2. Els plans especials urbanístics autònoms han de qualificar com a sistema urbanístic, general o local, els terrenys vinculats a les infraestructures que ordenen i han d'establir les altres determinacions necessàries per a llur funcionament adequat. La documentació d'aquests plans ha de contenir l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i la justificació de l'opció escollida i del compliment dels requisits que legitimen l'aprovació del pla.

## **TÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

#### **Article 148. Ordenació del sòl urbanitzable**

1. El POUM inclou en aquesta classificació els terrenys que es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i/o de l'activitat econòmica i de demanda social, i es consideren aptes per a la urbanització i complementació de l'estructura urbana dins el marc d'un desenvolupament urbanístic sostenible.
2. En raó de les previsions del desenvolupament urbanístic d'aquest POUM explicitades a la memòria, la demanda formalitzada en el procés d'informació pública per la iniciativa privada i dels objectius de la política urbanística sobre dotacions de sòl per satisfer les necessitats col·lectives d'habitatge permanent i equipaments, el Pla classifica com sòl urbanitzable delimitat sectors per als quals la seva previsió de desenvolupament s'estableix pels propers dotze anys.
3. En relació a la reserva en sòl urbanitzable delimitat per al nou sostre residencial d'un 30% per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, s'estarà a allò que estableix l'article 57.3 del TRLU. El POUM fixa la reserva en l'annex normatiu *Document C2. Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*, si bé la seva localització concreta es realitzarà en el planejament derivat, atenent als principis de cohesió social i no concentració, que el POUM ja imposa en diversificar-ho en els diferents àmbits. Sense perjudici del contingut de la memòria social del POUM, en la memòria social que hauran d'incloure els plans derivats concretaran i justificaran tant la localització com els terminis.

### **CAPÍTOL I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

#### **Article 149. Regulació del sòl urbanitzable delimitat**

##### **1. Definició**

Correspon als sòls urbanitzables reservats per a futurs desenvolupaments delimitats, pendents de tramitació d'un pla parcial urbanístic.

##### **2. Claus urbanístiques.**

Per a la regulació específica d'aquests àmbits es reserva les claus urbanístiques següents:

D1. Desenvolupament residencial
D2. Desenvolupament d'activitat econòmica
D3. Desenvolupament mixt
D4. Altres desenvolupaments

#### **Article 150. Sectors de sòl urbanitzable delimitat**

El present POUM defineix els següents sectors de sòl urbanitzable delimitat que apareixen gràficament situats en els plànols de la *sèrie O.3 ordenació del sòl urbà i urbanitzable*:

- PPU-1 Can Naps
- PPU-2 El Rieral nord
- PPU-3 Can Miravall

**Article 151. Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat**

Els paràmetres i condicions dels plans parcial urbanístic es detallen en el *Document C2. Fitxes de sectors i polígons* del POUM, que constitueix un annex normatiu d'aquestes Normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa, amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus, per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles 205 a 217 d'aquestes Normes urbanístiques.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) *Àmbit*: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) *Objectius*: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.
- c) *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*:
  1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PPU.
  2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
  3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
  4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
  5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
  6. Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escauen.
- d) Condicions de gestió i execució
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PPU no s'executi.

**Article 152. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat****1. Desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat**

- a) Pel seu desenvolupament i urbanització, els sectors de sòl urbanitzable delimitat se subjectaran a les determinacions temporals i econòmiques establertes en el *document C2. Fitxes de polígons i sectors* i el *document E1. Agenda d'aquest POUM*.
- b) La seva ordenació urbanística detallada a través dels Plans parcials urbanístics, i a tal efecte han de: qualificar el sòl, regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i les rasants, i definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.  
Així mateix els plans parcials hauran de:
  - Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
  - Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el planejament general.
  - Establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
  - Preveuran les reserves establertes en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 del TRLU.
- c) Els Plans parcials urbanístics es tramitaran i desenvoluparan quan es compleixin els terminis establerts en el present POUM, o abans dels mateixos quan existeixi una demanda social que ho justifiqui o quan l'Ajuntament ho decideixi per raons d'oportunitat, interès social i conveniència a tenor de la política urbanística.

**2. Limitacions a l'exercici de les facultats dominicals**. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs a l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, tot tenint en compte que l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial corresponent.

- c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització –sense perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i de la infraestructura de connexió de xarxes de telecomunicacions- a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho estableixi aquest POUM o el pla parcial, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector que s'indica en cada fitxa, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys.
- i) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general. I incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries per garantir que la connectivitat del sector sigui l'adequada.

### 3. Sectors i subsectors

Els sectors en sòl urbanitzable delimitat pendents de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, d'acord amb el que estableix l'article 93 del TRLU i l'article 114 del RLU i, per tant, sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic, de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant a compte de la reparcel·lació ulterior.

### 4. Polígons

Amb l'objectiu de facilitar la gestió i execució de la urbanització, el Pla d'ordenació urbanística municipal no delimita, en tots els casos, els polígons en què poden subdividir-se els sectors als efectes de la seva gestió urbanística.

La delimitació de polígons podrà contenir-se en el Pla parcial o tramitar-se com projecte independent un cop aprovat aquest, i prèviament a la gestió i urbanització de cadascun dels subsectors o polígons en què es divideixi el sector.

### 5. Cessions obligatòries i gratuïtes i determinacions dels plans parcials

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a favor del municipi, lliure de càrregues i urbanitzats, com a mínim, i llevat del que en concret disposi la fitxa de cada sector, els terrenys en la proporció fixada per aquest POUM, i els plans parcials establiran, com a mínim, les determinacions establertes a l'article 65 del TRLU.

### 6. Règim d'ús provisional del sòl urbanitzable

- a) En sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat es pot autoritzar, de manera reglada, els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments. L'autorització d'aquests usos no dona dret en cap cas a percebre indemnització
- b) Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat a) del present article, l'emmagatzematge o el dipòsit simple i pur de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.
- c) Les obres executades amb vista als usos provisionals esmentats per l'apartat b) del present article han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.

## 7. Ordenació urbanística dels sectors i reserves

### a) Ordenació urbanística dels sectors

Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables.

El POUM, en aquest sentit, orienta –en allò que no sigui normatiu- la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vialitat, així com la definició d'una estructura urbana a nivell general.

L'aprofitament del sòl urbanitzable delimitat resta fixat a cadascun dels sectors amb els paràmetres urbanístics establerts per aquest POUM.

### b) Reserves d'habitatge protegit

En els àmbits dels sectors urbanitzable on s'hagi de disposar reserves per l'edificació d'habitatges amb algun règim de protecció, la seva regulació atindrà, a més de les normes pròpies de la zona on se situïn, la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

### c) Reserves d'aparcament

Les reserves d'aparcament a preveure en els sectors de sòl urbanitzable delimitat atindran a les condicions establertes a l'article 280 d'aquestes Normes urbanístiques.

### d) L'ús d'habitatge

D'acord amb les condicions assenyalades al Decret 141/2012 d'habitabilitat, Annex III.

### e) Condicions d'urbanització

Els projectes d'urbanització faran una previsió per al subministrament de serveis dels sòls destinats als sistemes públics no inferior a:

- Aigua potable per a equipaments: 5 litres /m<sup>2</sup> sostre d'equipaments
- Aigua per a reg de jardins públics i arbrat urbà: 4 litres /m<sup>2</sup> jardí
- Energia elèctrica: 100 w/m<sup>2</sup> sostre d'equipaments i 20 w/m<sup>2</sup> sostre d'aparcaments
- Enllumenat públic: 1,5 w/m<sup>2</sup> vials públics i d'espai de jardí públic urbà

## CAPÍTOL II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Article 153. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat

#### 1. Definició

Correspon als sòls urbanitzables que es podrien reservar per a futurs desenvolupaments no delimitats, pendents de pla parcial de delimitació i de pla parcial urbanístic.

#### 2. Claus urbanístiques

Per a la regulació específica d'aquests àmbits es reserva la clau urbanística següent:

D5. Urbanitzable no delimitat

#### 3. Àmbits de sòl urbanitzable no delimitat

El present Pla d'ordenació urbanística municipal preveu els següents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat que apareixen gràficament situats en els plànols de la sèrie O.3 *Ordenació del sòl urbà i urbanitzable*:

- SND-A Can Brustenga, La Verneda, El Poste Ponent
- SND-B Can Figueretes
- SND-C Industrial Can Magre nou
- SND-D Sant Cristòfol

### Article 154. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

#### 1. Instruments de desenvolupament

Per la transformació dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat cal la formulació d'un pla parcial de delimitació, que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb les determinacions dels articles 33.4, 58.1.d) i e) i 58.8 del TRLU i amb les previsions de l'agenda del POUM.

#### 2. Condicions generals de desenvolupament

Els instruments de desenvolupament dels diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat inclosos en el POUM hauran de complir amb les condicions següents:

- a) Dimensió dels sectors a delimitar:
- SND-A Can Brustenga: 50% de l'àmbit.
  - SND-A La Verneda i El Poste Ponent: la totalitat de cada àmbit.
  - SND-B Can Figueretes: la totalitat de l'àmbit.
  - SND-C Industrial Can Magre Nou: no inferior a 1,50 hectàrees.
  - SND-D Sant Cristòfol: no inferior a 1,50 hectàrees.
- b) Edificabilitat bruta màxima sobre sector:
- 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per als sectors residencials
  - 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per als sectors d'activitats econòmiques
- c) En els sectors destinats a usos residencials que per la seva ubicació puguin constituir-se en àrees de centralitat urbana, es destinarà a usos comercials, terciaris i similars un mínim del 20% de l'edificabilitat finalment resultant per al sector delimitat.
- d) Reserva mínima de sòl per a sistema d'espais lliures i zones verdes: les assenyalades en l'article 65 del TRLU o, en el seu cas, les que resultin de la classificació urbanística del POUM.
- e) Reserva mínima de sòl per a equipaments públics: l'assenyalada en l'article 65 del TRLU o, en el seu cas, les que resultin de la classificació urbanística del POUM.
- f) Els sectors hauran d'assumir les connexions viàries i la portada dels serveis urbanístics necessaris per al seu desenvolupament.

### 3. Condicions específiques de desenvolupament

A més de les condicions generals assenyalades en l'apartat anterior, com a condició prèvia a la delimitació, els diferents àmbits de sòl urbanitzable no delimitat inclosos en el POUM hauran de complir amb les condicions específiques següents:

- a) SND-A Can Brustenga, La Verneda, El Poste Ponent
- A més de les reserves que legalment correspongui, el sector reservarà el sòl corresponent a 2.428 m<sup>2</sup> de sostre addicional per a la construcció d'habitatges de protecció pública, dels quals com a mínim 2/3 parts es destinaran a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial. Aquest sostre podrà ser suplementari al derivat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta màxima previst a l'apartat 2,b d'aquest article.
  - Per a la delimitació de l'àmbit de Can Brustenga, s'haurà de concretar el compromís de cessió com a sistema públic d'equipaments la masia.
  - Per a la delimitació de l'àmbit de La Verneda s'haurà de concretar la programació i execució de la nova xarxa viària territorial incorporada a l'ordenació del POUM.
  - La porció de l'àmbit de La Verneda que el PTMB determina com a sòls d'especial protecció es destinarà a la cessió com a sòl de sistemes.
  - Dins de l'àmbit situat a ponent del pla de millora urbana PMU-2 El Poste Llevant, només s'admetrà la seva delimitació per a usos d'activitats econòmiques. Per a procedir a la delimitació s'hauran de justificar les necessitats del municipi en matèria de sòl per a activitats econòmiques.
- b) SND-B Can Figueretes
- La delimitació d'aquest àmbit anirà vinculada al trasllat de l'activitat existent a un altre emplaçament del municipi.
  - Per a la delimitació d'aquest àmbit s'haurà de concretar el compromís de cessió com espais lliures de la part de ponent del sector destinada a sistemes públics que s'assenyala als plànols d'ordenació de la sèrie O.3. Aquests sòls es corresponen amb aquells que el PTMB determina com a sòls d'especial protecció, no ocupats pel teixit residencial proposat com a compensació de l'operació de trasllat i regeneració ambiental.
  - L'ordenació d'aquest àmbit respectarà les característiques morfològiques dels teixits residencials contigus, amb una edificabilitat zonal neta equivalent.
- c) SND-C Industrial Can Magre nou
- Dins d'aquest àmbit només s'admetran els usos per activitats econòmiques. Per a la seva delimitació s'hauran de justificar les necessitats del municipi en matèria de sòl per activitats econòmiques.
  - La delimitació sectorial incorporarà com a càrrega urbanística el nou accés la polígon industrial actual pel nord.

d) SND-D Sant Cristòfol

La delimitació d'aquest àmbit s'estableix únicament com a reserva per a la reubicació d'habitatges amb afecció per inundabilitat de caràcter greu en els sectors de la ribera del Tenes.

## TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 155. Definició

1. S'inclou en aquesta classificació els terrenys que s'han de preservar del procés d'urbanització:
  - a) per la seva vocació agrícola i/o forestal
  - b) per les seves característiques de localització relativa
  - c) per no resultar necessaris i oportuns a necessitats de creixement dins el marc del desenvolupament sostenible
  - d) aquells altres que, pels seus valors paisatgístics, ecològics o d'altra naturalesa han de ser objecte d'especial protecció de tot procés d'urbanització i d'edificació, d'acord amb el que disposen els articles 3, 9 i 32 del TRLU i l'article 9 del TRLS.
2. El sòl no urbanitzable correspon a tot el territori del municipi de Santa Eulàlia de Ronçana no classificat com sòl urbà o com sòl urbanitzable, i que compleix amb els requisits esmentats a l'apartat 1 del present article. En cap cas s'entén com a sòl residual, sinó expressament establert en aquest POUM, i sens perjudici d'aquell que determinin el planejament superior o normes sectorials.
3. Tanmateix les normes establertes en aquest Capítol són d'aplicació en els sectors de sòl urbanitzable no delimitat mentre no s'aprovin els corresponents plans parcials de delimitació. En tant això no sigui així, els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat tenen la consideració de sòl rústic (Clau N1).

#### Article 156. Els espais oberts del planejament territorial

1. El sistema d'espais oberts del planejament territorial que inclou el terme municipal de Santa Eulàlia de Ronçana comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del PTMB.
2. El POUM qualifica com a sòl no urbanitzable el conjunt del sistema d'espais oberts, tant els de protecció especial com els de protecció preventiva del PTMB, amb els ajustos de límits que es determinen en els plànols de la sèrie O.1 *Classificació del sòl i estructura general del territori* i de la sèrie O.2 *Ordenació del sòl no urbanitzable*.

#### Article 157. Regulació del sòl no urbanitzable

1. Objectius. La regulació del sòl no urbanitzable pretén assolir la salvaguarda del medi natural i una ordenada gestió dels espais d'utilització agrícola, ramadera i forestal, els quals constitueixen una part molt important i característica del patrimoni del municipi de Santa Eulàlia de Ronçana.  
Per assolir aquests objectius, s'assenyalen les següents finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable:
  - a) Protegir i facilitar la gestió dels elements naturals més remarcables o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics i la seva funció, tant en l'aspecte ambiental, com en el social i l'econòmic.
  - b) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls que siguin susceptibles de millorar els seus rendiments.
  - c) Prevenir els impactes ambientals i paisatgístics associats als usos que es desenvolupin en sòl no urbanitzable com a processos d'urbanització.
  - d) Assolir una gestió racional del territori i acollir amb garanties per a l'entorn els diversos usos o activitats que, segons aquestes Normes urbanístiques, poden ser permesos en sòl no urbanitzable.
2. Condicions d'usos
  - a) No es permetran d'altres activitats que les agrícoles, ramaderes i forestals, les quals s'hauran d'ajustar tothora a les disposicions generals i les específiques de cadascun dels tipus de sòl no urbanitzable establerts, així com els usos admesos a l'article 47.3 i 4 del TRLU.



- b) Atès els objectius i funcionalitat d'aquesta mena de sòls, també s'hi admetran les activitats i usos vinculats amb la restauració ambiental i paisatgística, així com amb la potenciació dels valors ecològics i de tot ordre.
  - c) Es declaren com a usos i/o activitats prohibides totes aquelles que comporten una modificació del destí o naturalesa establerta específicament per a cada categoria de sòl.
  - d) Es declaren com a expressament prohibides les parcel·lacions urbanístiques definides a l'article 191 del TRLU. Als efectes de les segregacions, caldrà observar el Decret de la Generalitat sobre unitats mínimes de conreu i el referit a la unitat mínima forestal.
3. Críteris per l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures. En coherència amb les determinacions de les Normes d'ordenació territorial del PTMB, aquestes Normes urbanístiques consideren com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en sòl no urbanitzable els següents:
- a) Aquells que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic
  - b) Aquells que siguin d'interès públic

En els termes de regulació d'aquestes Normes urbanístiques, aportar qualitat s'entén com aquelles actuacions que tinguin conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

Es considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en el sòl no urbanitzable la reutilització i la millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

4. Zonificació del sòl no urbanitzable. El POUM classifica les següents zones dins del règim de sòl no urbanitzable:
- a) Zona d'espais rústics. Clau N1
  - b) Zona d'espais de protecció. Clau N2
  - c) Zona d'activitats autoritzades. Clau N4.
    - Subzona de nuclis rurals. Clau N4a
    - Subzona de dotacions d'acampada. Clau N4b
    - Subzona de centre ocupacional. Clau N4c
    - Subzona d'aparcament de caravanes. Clau N4d

#### **Article 158. Plans especials en sòl no urbanitzable**

1. Les determinacions contingudes en el planejament general, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant els plans especials urbanístics d'acord amb l'article 67 del TRLU els quals establiran, si és el cas, i entre d'altres, els objectius següents:
  - a) La protecció dels conreus
  - b) La millora del medi rural
  - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals
  - d) La protecció i adequació de les vies rurals
  - e) La protecció i millora de la funció connectiva, tant a nivell paisatgístic com ecològic
2. Els plans especials urbanístics que, eventualment, desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris segons de l'activitat prevista.

#### **Article 159. Les directrius del paisatge del planejament territorial**

Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials, d'acord amb l'article 12 de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

**CAPÍTOL II. ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE****Article 160. Camins rurals**

1. No es pot modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils ha de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i de la relació adequada dels camins privats amb la xarxa bàsica de camins rurals.
2. Els camins de lliure circulació constituiran la xarxa viària rural bàsica i es qualifiquen amb la clau urbanística X3. Tindran una amplada màxima de 5 m i es podran pavimentar i hauran de disposar de drenatge adequat i estar convenientment senyalitzats.
3. Tots els camins de la xarxa viària rural bàsica seran de domini públic.
4. La resta dels camins agrícoles o de pagès tindran una amplada de fins a 4,00 m i amb les restriccions que fixa la Llei d'accés motoritzat al medi rural
5. En el cas en què la rasant dels camins es trobi a un nivell inferior de la dels camps, s'hauran d'obrir reguerons o cunetes a tot la llargada de la façana del camp per tal de recollir-ne l'aigua.

**Article 161. Finques i parcel·lacions**

1. D'acord amb l'article 47.2) del TRLU i els articles 22 i 23 del RPLU, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
2. D'acord amb l'article 18 del RPLU, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable, es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir finques de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.
3. No obstant el que estableix a l'apartat anterior, els terrenys compresos en una finca classificats com a sòl no urbanitzable es poden dividir tot i que un dels lots resultants no assoleixi la superfície mínima exigida, sempre que aquest lot estigui vinculat funcionalment a alguna actuació autoritzada entre les previstes a:
  - a) L'article 47.3 del TRLU, quan el pla urbanístic que identifica la construcció en el catàleg corresponent prevegi expressament i justificadament aquest lot per raó de les seves característiques particular si garanteix l'accessibilitat dels lots resultants.
  - b) L'article 47.4 del TRLU, relatiu a les actuacions específiques d'interès públic.

En ambdós supòsits, és requisit necessari per dur a terme la segregació que els altres lots resultants tinguin una superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal, segons correspongui, o que, si no assoleixen la superfície mínima exigida, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per constituir una finca rústica de superfície igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal corresponent.
4. Si, en els terrenys que es pretenen segregar d'acord amb aquest article, existeix una construcció per a l'autorització de la qual és requisit necessari que la finca disposi d'una superfície mínima, el lot resultant on s'implanti ha d'assolir aquesta superfície mínima.
5. La finca mínima admesa és aquella que s'ajusta a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes a l'annex del Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals:
  - Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha
  - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha
  - Unitat mínima de producció forestal: 25 ha

**Article 162. Tanques, murs i marges**

1. La construcció, instal·lació o col·locació de tanques de qualsevol tipus, queda subjecte a prèvia llicència municipal.
2. Les tanques destinades al tancament de les explotacions agràries o de parcel·les edificades hauran de complir les següents paràmetres:
  - a) Si donen a camí hauran de ser de fusta amb suport verticals com a màxim cada 3,00 m i un màxim de quatre travesses horitzontals de fusta fins a una alçada màxima d'1,60 m. La primera travessa s'haurà d'aixecar un mínim de 20 cm per permetre el pas de fauna terrestre.
  - b) La resta de tanques hauran de ser amb suports de fusta situats com a màxim cada 3 m i el tancament amb reixa cinètica.
  - c) Només s'admeten parets d'alçada superior a 0,60 m en el cas de contencions de terres, sense però que la paret massissa no pugi més de 20 cm per damunt del nivell més alt. Es garantirà el drenatge superficial de les aigües a la base de la tanca, deixant escorrenties suficients.

- d) En els casos d'explotacions ramaderes en els quals la normativa sectorial exigeixi tipus de tanques diferents, es podran autoritzar adaptacions d'aquelles a les prescrites als apartats anteriors.
3. En el cas que s'autoritzi la instal·lació de tanques entre conreus i zones ocupades per vegetació natural, en especial a les ribes dels recs, aquestes hauran de ser permeables al pas de la fauna terrestre. Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 25 m lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m<sup>2</sup> de secció. Les tanques en aquestes zones es realitzaran amb materials i acabats cromàticament i estèticament harmònics amb el paisatge on se situen i no ultrapassaran una alçada màxima de 50 cm. Podrà ser admissible la tanca metàl·lica i una alçada superior si aquests paràmetres són degudament justificats com a imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat.
4. En el sòl no urbanitzable d'espais naturals de protecció especial no s'hi admetrà la tanca d'obra. En aquest sentit, per la delimitació de les finques o dels terrenys on es porti a terme qualsevol activitat s'utilitzaran materials de fusta o vegetals, totalment permeables al trànsit de la fauna i amb plena integració en l'escenari paisatgístic en el qual s'insereixin. En el cas dels tancaments de fusta, l'alçada màxima no superarà l'1,60 m. Pel cas dels tancaments vegetals, s'utilitzaran sempre plantes autòctones de la comarca o naturalitzades. Els elements de guarda com el pastor elèctric o similar no tindran la consideració de tanca.
- En qualsevol cas, tota proposta de tancament en aquests àmbits haurà d'haver estat aprovada pels serveis tècnics de l'Ajuntament, els quals definiran models o tipologies de tanques a utilitzar per cadascuna de les unitats de paisatge que es creguin oportunes, sempre atenent alhora criteris d'integració escènica i de practicitat.
5. Queda prohibit l'ús de materials no homologats per a la construcció de tanques.

#### **Article 163. Arbres i vegetació**

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, forestal de Catalunya).
2. Tan sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals inclosos en un pla tècnic de gestió i millora forestal o bé en un projecte d'ordenació forestal aprovat pel Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya o bé que compleixin els següents criteris:
- a) Que permetin garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos, amb l'objectiu general de la recuperació de la vegetació potencial pròpia d'aquesta zona climàtica.
  - b) No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
  - c) En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones no invasores.
3. S'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà, en cap cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats, a no ser que es tracti d'espècies invasores rebrotadores.
4. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.
5. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, competència de la Generalitat de Catalunya, es compliran amb les determinacions de l'article 50 i següents de la Llei 6/1988, del 30 de març, forestal de Catalunya.
6. En el cas de l'arbrat que no correspongui a explotacions forestals, la seva tala requerirà l'obtenció de llicència municipal, sota els criteris continguts a la Norma Granada.

#### **Article 164. Cursos d'aigua, fonts, recs i basses**

1. Com a part de la xarxa d'aigua del territori, aquests elements naturals i artificials s'integren en l'estructura bàsica del paisatge del territori on se situen.
2. El tractament naturalitzat o artificial dels espais associats a aquests elements aprofitaran la potencialitat paisatgística de la presència de l'aigua, sens perjudici dels requeriments hidrològics a considerar.

**CAPÍTOL III. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS****Article 165. Disposicions generals****1. Condicions d'edificació**

- a) Queda prohibida la construcció de cap habitatge no vinculat directament i justificadament a l'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica on s'emplaça tal i com preveu l'art. 47.6b del TRLU.
- b) Les construccions autoritzades en sòl no urbanitzable, sigui quina sigui llur finalitat, hauran d'adaptar-se a les condicions següents, a més de les que hi són específiques per a cada zona:
  - Presentar una adaptació als models de construcció tradicional en aquest medi rural.
  - Presentar la condició de construcció aïllada i ésser adequats a aquesta condició, això és, tractar amb materials de façana les superfícies exteriors.
  - Presentar una ordenació de jardineria i vegetació que faciliti la integració de les construccions i el seu entorn en el medi rural. Pel que fa a les espècies vegetals, es primaran tant com sigui possible les autòctones o naturalitzades.
- c) Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques així com a la vocació de l'entorn en que s'emplacen. D'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota tals imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada zona i sistema.
- d) Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 del TRLU

**2. Limits d'edificació**

Els projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'article 49 del TRLU i que ultrapassin els límits fixats en aquest apartat, s'hauran de subjectar al procediment de tramitació administrativa assenyalada a l'article 48 del TRLU i a les determinacions de la subsecció tercera del RPLU:

**a) Edificacions residencials**

En els casos de rehabilitació i/o ampliació dels habitatges existents inclosos al catàleg de masies i cases rurals així com en els dels habitatges de nova construcció, s'hauran de subjectar sempre al procediment de tramitació que assenyalen els articles 48.2, 49.1b) i 50.1 del TRLU.

**b) Edificacions no residencials**

- Ocupació màxima de l'edificació: 500 m<sup>2</sup> de sòl.
- Sostre màxim de l'edificació: 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït.
- Alçada màxima de les edificacions o de les instal·lacions: 10,00 m d'alçada.

**3. Edificacions existents**

- a) Qualsevol reforma o ampliació de les edificacions presents en sòl no urbanitzable abans de l'aprovació d'aquest POUM, si escau, estarà subjecte al que determinen aquestes Normes urbanístiques per a cadascuna de les tipologies.
- b) Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran d'estar connectades al servei públic de sanejament o bé disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals.
- c) En cas de cessament de l'activitat, les edificacions existents estan subjectes a la condició del seu enderroc i el retorn del sòl a la seva condició original, llevat que es trobin sotmeses a algun règim de protecció patrimonial.

**4. Definició del nucli de població**

- a) Als efectes d'aquest POUM, s'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereixen l'existència de serveis urbanístics i assistencials. Es considera que existeixen possibilitats de formació d'un nucli de població quan se sol·liciti llicència d'edificació en un indret en el que en un radi de 50 m des del seu centre de gravetat, existeixi ja un altre habitatge o bé hagi estat concedida llicència per a la construcció d'habitatge.
- b) Els habitatges que integren conjunts edificats existents en masies o cases rurals, als efectes de constitució de nucli de població, computaran com un únic habitatge.
- c) A tal efecte l'Ajuntament portarà un cens d'habitatges amb el detall del seu emplaçament, així com de les llicències concedides, en el sòl no urbanitzable.
- d) La concessió de llicències de noves edificacions quedarà condicionada a la no creació de nucli de població.

**Article 166. Usos admesos en sòl no urbanitzable**

1. D'acord amb l'article 47 del TRLU, els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació urbanística, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Com a usos principals es defineixen els següents:

- a) L'ús agrícola, en forma de conreus agrícoles intensius o extensius, de regadiu o de secà.
  - b) L'ús ramader, intensiu o extensiu.
  - c) L'ús forestal.
2. També són admissibles, a efectes enunciatius i sense caràcter limitatiu, en tant que usos específics o compatibles els següents:
- a) L'emmagatzematge de productes agrícoles, les activitats d'agro-elaboració i els cultius sota cobert, per a productes originats o que tinguin com a destinació la pròpia unitat d'explotació, d'acord amb l'article 48.1 del TRLU.
  - b) Les activitats recreatives temporals que no suposen transformació de l'entorn natural, com exhibicions d'animals i de plantes.
  - c) Els vivers.
  - d) Els centres de jardineria, associats a conreu de plantes o vivers.
  - e) Les activitats extractives degudament autoritzades.
3. També és permès, en sòl no urbanitzable, d'acord amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 del TRLU:
- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
  - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'aprovació en data 7 de març de 1990 de les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulàlia i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
  - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic les actuacions que s'assenyalen en l'article 174 d'aquestes Normes urbanístiques.
5. En sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
  - b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a).
  - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
  - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
  - e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
  - f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
6. Es declaren com a incompatibles amb el sòl no urbanitzable i per tant expressament prohibits, sempre que no estiguin previstos específicament a les diferents categories de sòl no urbanitzable establertes, o bé en tant no siguin autoritzats en forma expressa, els següents usos i activitats:
- a) Obertura de carrers i la instal·lació de serveis urbans, signes evidents de la formació d'un nucli de població.
  - b) L'habitatge plurifamiliar, així com l'habitatge familiar de nova creació per a usuaris no lligats a l'explotació agrícola, pecuària o forestal.
  - c) Qualsevol tipus d'acció de parcel·lacions urbanístiques.

**Article 167. Modificació del relleu**

1. Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un àmbit territorial, tret dels treballs de rompada agrícola habituals, requeriran de llicència municipal i la seva autorització vindrà condicionada a la prèvia o simultània obtenció de la llicència de l'activitat, si és el cas, o de la intervenció que les justifica.
2. Els terraplens de més de 50 cm d'alçada –quan corresponguin a un volum d'aportació de terres de fora de la mateixa finca superior a 10.000 m<sup>3</sup> o no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'una altra activitat– requeriran projecte tècnic. S'haurà de garantir l'ús agrícola del sòl transformat després de la intervenció. L'autorització del terraplenament s'atendrà a les condicions següents:
  - a) L'estrat superior d'1 m estarà format per terrenys agrícoles –sense pedres o amb un diàmetre inferior a 5 cm–. En l'estrat immediatament inferior s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 30 cm.
  - b) El pendent màxim final dels camps no serà superior al 5% en la zona rústica, clau N1 o al 12% en la zona de protecció, clau N2.
  - c) Els paraments de contenció tindran una alçada màxima d'1,50 m en la zona rústica, clau N1 o de 2,50 m en la zona de protecció, clau N2. Els marges es formaran amb talussos naturals, amb un pendent màxim 1:2 (alçada:estesa) i s'estabilitzaran amb formacions vegetals típiques. En casos excepcionals, per raó de l'estabilitat dels terrenys, s'admetrà la formació d'esculleres
  - d) Es garantirà el sistema de drenatge per a les aigües d'escorrentia dels terrenys resultants de la transformació.
3. S'admeten les activitats extractives en els termes assenyalats als articles 180 i 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

**Article 168. Obertura de camins**

1. Tot nou camí de caràcter privat que es pretengui obrir o modificar requerirà de la tramitació com a projecte d'actuació específica d'acord amb l'article 47 del RPLU, sempre que no estigui emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial. La llicència municipal estarà subjecte a:
  - a) La pavimentació i els drenatges adequats
  - b) Les mesures d'integració paisatgística.
2. El paviment dels camins rurals ha de ser, amb caràcter general, permeable. Tanmateix, poden admetre's mitjançant la llicència altres paviments no permeables en trams en què sigui necessari per circumstàncies especials justificades.
3. Com a norma general, s'estableix una amplada màxima de 4 m per als camins agrícoles. Per als camins exclusivament lúdics, l'amplada màxima serà de 3 m. Tot camí de 2 m o menys serà únicament per a vianants. Els camins de nova obertura no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.

**Article 169. Construcció d'edificacions**

1. La construcció de noves edificacions així com la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les existents atendran a les determinacions contingudes a l'article 165 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. La condició de finca mínima serà, en tot cas, necessària per a poder construir una edificació. Es consideren edificacions: els habitatges rurals; els magatzems agrícoles, oberts o tancats; les construccions pecuàries; i les instal·lacions de conreu protegit. No es consideren edificacions les instal·lacions de conreu protegit que compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del DARP. Es requerirà igualment la condició de finca mínima per a la implantació d'instal·lacions de conreu protegit no considerades com a edificació.
3. Als efectes d'autoritzacions per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, compliran la normativa sobre finques mínimes de conreu o forestals, i l'àmbit unitari on s'ubicaran les edificacions tindrà, amb caràcter general, la superfície mínima següent:

• Habitatge rural:	3 ha
• Magatzem agrícola:	1 ha
• Construcció pecuària:	3 ha
• Instal·lació conreu protegit:	3 ha

**Article 170. Senyalització i publicitat**

1. No es permeten tanques publicitàries en el sòl no urbanitzable a excepció d'aquelles vinculades a la xarxa viària on hauran d'acomplir la normativa sectorial específica.
2. En sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de rètols de tot tipus i les inscripcions en l'arbrat o en les roques, amb excepció d'aquells rètols o indicadors que serveixin d'orientació o guia als visitants i hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament. El tipus, el disseny i ubicació dels rètols ubicats a les edificacions i els autoritzats en d'altres suports atendran a mesures d'integració paisatgística que podrà ser regulada per ordenança municipal.

**Article 171. Xarxes de serveis**

1. Les instal·lacions de transport d'energia (gas, electricitat), de telefonia, de subministrament i de tractament d'aigües que s'hagin d'implantar en sòl no urbanitzable es realitzaran preferentment soterrades i requeriran, en defecte de pla especial, l'observança del tràmit de l'article 48 del TRLU.
2. Les noves infraestructures, instal·lacions i serveis tècnics s'admeten exclusivament en els supòsits següents i en absència d'alternatives viables equivalents en altres sectors fora del sòl no urbanitzable:
  - a) Quan siguin indispensables per al correcte funcionament dels equipaments i serveis d'ús públic admesos.
  - b) Quan siguin indispensables per al desenvolupament dels usos agraris existents.
  - c) Quan siguin indispensables per garantir els objectius de protecció de cada zona.
3. En els casos esmentats a l'apartat anterior, l'execució del projecte ha d'evitar al màxim l'obertura de camins temporals. Es preveuran mesures de control de l'erosió i de prevenció del risc d'incendi i s'ha de presentar projecte i garantir l'execució de la restauració del conjunt de les àrees afectades.
4. En el cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies aèries de transport elèctric o telefonia, aquestes s'ordenaran conjuntament amb les ja existents, preveient si és possible bandes de corredors al llarg de les vies i infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística de territori. Per regular el seu traçat i establir les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials, els quals contindran estudis dels traçats alternatius i de les característiques de les línies que justifiquin la solució menys lesiva pel medi. Es farà també preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental, amb especial atenció al seu impacte paisatgístic.
5. Al sòl no urbanitzable d'espais naturals de protecció especial i al sòl no urbanitzable, totes les noves esteses que hi puguin transcórrer i que no siguin de baixa tensió hauran d'anar soterrades. En aquest sentit, l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana i les administracions competents i actuants articularan els mecanismes necessaris i al seu abast per tal de desplaçar els traçats ja existents fora d'aquests àmbits o bé per aconseguir el seu soterrament.
6. En tots els casos, s'han d'adoptar models de suports que minimitzin el risc d'electrocució per a les aus i d'altres mesures per evitar-ne la col·lisió amb els cables.
7. En les instal·lacions elèctriques existents, incloses les edificacions i instal·lacions complementàries, els treballs de manteniment, millora i conservació es duran a terme de manera que es minimitzi el seu impacte sobre el medi natural i el paisatge.
8. Les instal·lacions de transport –canonades– es desenvoluparan mitjançant projecte d'urbanització, si escau, o d'obres, on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

**Article 172. Integració paisatgística de les edificacions**

1. Les edificacions en sòl no urbanitzable autoritzades segons les determinacions de l'article 47 del TRLU s'adequaran a alguna de les tres estratègies establertes a la Llei de Paisatge:
  - Harmonització
  - Mimesi / Camuflatge
  - Monumentalització, amb informe favorable de l'Observatori del Paisatge
2. Les edificacions compliran amb les següents condicions d'integració paisatgística:
  - a) *Perfil territorial*. Es preservaran les línies del relleu que caracteritzen el paisatge i no s'admetran edificacions en els careners o que la seva silueta resulti especialment visible o modifiqui la línia característica del perfil territorial des dels punts de vista més accessibles.
  - b) *Proporció*. Les edificacions seran proporcionades en relació amb la dimensió i escala del paisatge, evitant actuacions de gran volum o presència en el paisatge.
  - c) *Pendents*. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. No s'admetran edificacions en terrenys de pendent mitjà superior al 20%. Els desmunts es tractaran amb talussos amb vegetació. Les plataformes horitzontals no acumularan diferències de cota superiors als 1,50 m.
  - d) *Parcel·la*. Les construccions ocuparan la mínima part possible de la parcel·la, mantenint la resta el seu caràcter d'espai rural no artificialitzat.
  - e) *Usos del sòl*. Els espais permeables rurals, de bosc, o tractats amb vegetació o arbrat seran en tot cas superiors al 60% de la superfície total de la parcel·la.
  - f) *Composició arquitectònica*. Tots els paraments exteriors es tractaran com a façana, amb materials i colors acords amb el paisatge, evitant la introducció de contrastos estranys que desvaloritzin la imatge dominant.

**Article 173. Edificacions i instal·lacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes****1. Habitatges vinculats a l'explotació rústica dels terrenys**

- a) Es considera com a habitatge familiar (que es podrà dividir horitzontalment quan la Llei així ho permet), vinculat funcional i estructuralment a una explotació agropecuària, un edifici aïllat amb la possibilitat d'agrupar-se amb altres edificacions o instal·lacions complementàries destinades a l'explotació agrícola i pecuària.
- b) Les noves edificacions o l'ampliació de les existents hauran de complir les condicions següents:
- La construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera; les ampliacions a les mateixes condicions anteriors i a un habitatge rural existent, i així s'haurà de justificar en la sol·licitud de la llicència municipal.
  - Aquesta vinculació ho serà tant per la relació funcional entre l'edificació preexistent i la de nova construcció com per la necessitat d'estança o permanència al mateix lloc on és desenvolupa l'activitat.
  - Les edificacions d'habitatges de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
- c) La regulació de l'edificació dels habitatges ubicats en sòl no urbanitzable vindrà determinada pels paràmetres següents:
- Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per poder edificar en serà de 3 ha en qualsevol tipus de sòl agrícola i de 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, vinculades registralment i sempre que una d'elles tingui com a mínim una hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - No s'autoritzaran noves edificacions destinades a habitatge que superin els 350 m<sup>2</sup> de sostre. El conjunt, incloent-hi les edificacions auxiliars pròpies d'un habitatge rural, no ultrapassaran els 500 m<sup>2</sup> de sostre.
  - L'alçada màxima per als habitatges serà de 7,50 m corresponents a planta baixa i pis.
  - L'alçada màxima per a les altres construccions serà de 5,00 m.
  - Les edificacions s'hauran de recolzar en camins existents i no se'n podran separar més de 25 m ni menys de 10 m. Se separaran un mínim de 10 m. dels límits a veïns.
  - Les edificacions se situaran a més de 20 m. dels cursos d'aigua.
  - Per a l'obtenció de les corresponents llicències caldrà justificar, documentalment l'extensió de les finques de la mateixa propietat i l'adscripció de dites finques a la construcció.
- d) Els tipus de construccions i instal·lacions hauran de ser adequades a les condicions del paisatge rural, no admetent-se edificacions característiques de les zones urbanes.
- e) Es permet la modificació del relleu del terreny sempre que no es modifiqui el sistema d'escorrentius de la finca respecte del seu entorn, ni la cota natural del terreny en més o menys d'1 m.

**2. Magatzems agrícoles**

- a) Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o pecuària, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Les basses de reg i els pous de captació d'aigua no computaran a efectes d'ocupació de les edificacions.
- b) A més de la vinculació amb l'activitat –alta en el règim de la seguretat social agrària-, la integració paisatgística i la relació amb l'habitatge rural a la que s'associen, hauran de complir les següents condicions:
- Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per a poder edificar en sòl de secà serà de 3 ha, en sòl de regadiu 1 ha i en sòl forestal 25 ha. Aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les vinculades registralment i sempre que una d'elles tingui com a mínim 1 hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - Ocupació màxima: 300 m<sup>2</sup> en parcel·les fins a 3 ha i 600 m<sup>2</sup> en parcel·les de més de 3 ha, s'haurà de justificar la superfície edificable per a cada tipus d'implantació.
  - Longitud màxima de l'edificació: Els fronts edificats no ultrapassaran el 30 m de longitud. Les edificacions es disposaran amb una distància mínima entre elles de 5,00 m. i una distància màxima de 10,00 m.
  - Alçada màxima útil: 7,50 m a ràfec i un 30% de pendent màxim de coberta
  - Núm. màxim de plantes: 1 (PB)
  - Distància mínima a camins i partions: 10 m.
  - S'hauran d'establir fent conjunt amb l'habitatge agrícola si n'hi ha. En altre cas haurà de complir les mateixes condicions fixades per a aquest.



### 3. Casetes d'eines

- a) Són aquelles instal·lacions de petita dimensió que s'usen per a guardar l'utilatge agrícola d'ús habitual en camps de regadiu.
- b) Per a aquestes edificacions s'estableixen les condicions següents:
- Només s'accepta una caseta d'eines per cada finca.
  - La construcció o ampliació d'aquestes requereix de llicència urbanística.
  - Tindran una planta màxima de 6 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 2,30 m, una sola obertura a l'exterior i coberta inclinada a una vessant.
  - No s'admet la disposició de pèrgoles exteriors, ni la pavimentació dels espais exteriors al voltant ni la instal·lació de llars de foc, barbacoes o similars.
  - No s'admeten dipòsits de reg en superfície; s'hauran de disposar soterrats i tapats.

### 4. Granges i construccions pecuàries en general

- a) Són allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
- b) Explotacions familiars. S'admeten els usos pecuaris en règim d'explotació familiar, en compatibilitat amb els altres usos agrícoles i forestal, fins els límits següents:

	Nombre de caps	Sup. edificada
Bestiar boví	15	150
Bestiar porcí	5	100
Avicultura	100	100
Cunicultura	200	150

- c) Les instal·lacions pecuàries que ultrapassin els límits fixats en l'apartat anterior tindran la consideració d'explotacions no familiars o industrials.
- d) Les edificacions i instal·lacions hauran de complir, amb caràcter general, les condicions següents:
- La regulació d'aquestes instal·lacions atindrà a les determinacions de la legislació sectorial ambiental pel que fa a l'activitat ramadera. Es permet l'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial.
  - L'activitat pecuària, quan sigui d'explotació no familiar o industrial i estigui vinculada a una explotació agrícola, haurà de respectar una distància de 300 m en cas d'explotacions de bestiar porcí i de 100 m per a altres explotacions, a qualsevol límit del sòl urbà o urbanitzable.
  - En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
  - Les superfícies mínimes d'explotació, necessàries per poder edificar serà de 3 ha, en qualsevol tipus de sòl agrícola i 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les, en un radi no superior a 5 km de distància, sempre que una d'elles com a mínim de tres hectàrees i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - Ocupació màxima: 6.000 m<sup>2</sup> de recinte tancat, incloent-hi patis
  - Edificabilitat: 2.000 m<sup>2</sup> sòl del recinte anterior referit
  - Alçada màxima: 7 m a ràfec i 30% de pendent màxima de coberta; 10 m per sitges i elements singulars.
  - Núm. màxim de plantes: 1 (PB)
  - Distància mínima a camins i partions: 10 m

### 5. Instal·lacions pel conreu protegit o hivernacles

- a) S'entén com a hivernacle tota mena d'estructura provisional o fixa, transparent i destinades a la protecció dels conreus -ja sigui túnels, abrics, hivernacles, umbracles etc-.
- b) Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable, requeriran de projecte tècnic i llicència municipal i hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988, les següents condicions:
- Ocupació màxima: 2.000 m<sup>2</sup> i fins un 15% de la superfície de la finca on se situï.
  - La distància mínima d'aquestes construccions respecte als camins agrícoles, serà d'1 m i en cas de camins bàsics, serà de 10 m, a comptar en els dos casos des de la vorera del camí
  - La distància mínima a la partió de les explotacions veïnes serà de 10 m.
  - Alçada màxima: 4 m a ràfec i coberta amb un pendent màxim del 30%
  - No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 1.000 m<sup>2</sup>. La separació mínima entre agregats s'estableix en 10 m .

- c) Ordenació de les aigües: tota instal·lació de conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs regs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
- d) Els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per evitar danys en cas de vents o tempestes.
- e) La llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

#### 6. Cavallerisses

- a) Són coberts per a l'aixopluc dels cavalls i similars, dels quals se'n vol regular les característiques i tipologia en el sòl no urbanitzable, sempre amb la voluntat de fer compatibles la preservació dels valors naturals i paisatgístics d'aquestes zones amb el sosteniment de les activitats ramaderes que s'hi porten a terme.
- b) Aquestes construccions seran de fusta i tindran forma de U tancada a tres vents amb teulat amb vessant. L'alçada anterior no superarà els 2,50 m i la posterior els 2,20 m, la fondària serà de no pas més de 3,60 m i la llargada màxima dels fronts de façanes no ultrapassaran els 25 m. Si es creu oportú, i per a guardar-hi estris i aliments, es podrà fer un compartiment interior tancant fins a un màxim del 50% del frontal. Pel que fa al nombre de cavallerisses, se n'admetrà una per hectàrea i titular dels terrenys, essent aquesta la superfície mínima exigida.
- c) En qualsevol cas, tota proposta de cavallerissa en aquests àmbits haurà d'haver estat aprovada pels Serveis tècnics de l'Ajuntament els quals, a partir d'allò establert al paràgraf anterior, definiran models o tipologies a utilitzar per cadascuna de les unitats de paisatge que es creguin oportunes, sempre atenent alhora criteris d'integració escènica i de practicitat.

#### 7. Allotjament per a treballadors temporers

- a) S'entén com allotjament per a treballadors temporers, edificacions fixes per hostatjar personal en aquest règim i que estiguin directament i justificadament associades a activitats d'explotació agrícola o ramadera.
- b) S'admetran aquestes edificacions sota les condicions següents:
  - Parcel·la mínima: en sòl de secà serà de 3 ha, en sòl de regadiu 1 ha i 25 ha en sòl forestal; aquesta superfície podrà estar distribuïda en diverses parcel·les sempre que una d'elles com a mínim d'1 hectàrea i serà en aquesta on se situaran les edificacions.
  - Superfície màxima: 150 m<sup>2</sup> st.
  - Alçada màxima: 4 m.
  - Núm. màxim de plantes: 1 (PB)
  - Distància mínima a camins i partions: 10 m
  - Es dotarà amb una cambra higiènica completa per a cada deu llits.
- c) Els projectes d'aquest tipus d'edificacions s'hauran de subjectar al procediment de tramitació administrativa assenyalada a l'article 48 del TRLU i les determinacions de la subsecció tercera del RPLU.

#### 8. Centres de jardineria

- a) Són aquelles instal·lacions dedicades al cultiu, emmagatzematge i/o comercialització de plantes i flors, vinculades a activitats de conreu d'espècies arbòries o viver. Aquests centres de jardineria estan sotmesos a prèvia llicència d'activitat.
- b) Hauran d'acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, que adquirirà la condició de mínima i indivisible.
- c) Hauran d'acreditar les superfícies mínimes per a cada tipus de construcció que contingui el centre (hivernacles, magatzem, etc)
- d) El centre farà front a una via urbana o camí principal de la xarxa bàsica.
- e) La superfície d'exposició i venda del centre no superarà els 3.000 m<sup>2</sup>.
- f) Els centres hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de venda.
- g) Les condicions d'edificació s'ajustaran a les condicions següents:
  - Ocupació màxima: 2.000 m<sup>2</sup> amb un màxim del 15% de la finca, entesa com el conjunt de parcel·les pertanyent a la mateixa explotació i que estiguin confrontades
  - Alçada màxima: 7 m a ràfec i 30% màxim de pendent de coberta
  - No s'autoritzaran agregacions d'hivernacles de més de 1.000 m<sup>2</sup>. La separació mínima entre agregats s'estableix en 10 m.
  - La distància mínima d'aquestes construccions respecte a partions serà de 10 m.

- h) Els paviments d'aparcaments i accessos seran de grava o sauló; es prohibeixen expressament els paviments no permeables.
- i) Les superfícies destinades a accessos i aparcament no superaran el 20% de la superfície de la parcel·la, amb independència de la superfície de l'edificació. S'han de preveure 5 places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

#### **Article 174. Activitats d'interès públic**

1. D'acord amb els articles 48 i 49 del TRLU, la Comissió territorial d'urbanisme, o el Departament de Territori i Sostenibilitat podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
2. D'acord amb el procediment previst als articles 47 i 48 del RLPU, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan faci referència a activitats d'interès públic.
3. Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques i la documentació a presentar i la seva tramitació s'ajustaran a les determinacions dels articles 49 i 50 del RLPU.
4. Es consideren susceptibles d'autorització els següents usos genèrics:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
  - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
  - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
  - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
5. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic s'haurà de seguir el procediment previst a l'article 48 del TRLU i els articles 51 a 55 del RLPU, acreditant a l'expedient l'existència d'interès públic i la necessitat d'ubicació en el medi rural, així com la demostració expressa de la inexistència de risc per als valors naturals i paisatgístics dels espais veïns.
6. En el cas que les edificacions i les instal·lacions d'interès públic ultrapassin els l·lindars als quals es refereix l'article 165.2.b) d'aquestes Normes urbanístiques, s'haurà de redactar un pla especial.

#### **Article 175. Edificacions i instal·lacions per obres, infraestructures i serveis públics**

També es permetran construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, tal com preveu l'article 48 del TRLU, i que compleixin les condicions següents, a més de les específiques de cada tipus:

1. Les sol·licituds de llicència aniran acompanyades de memòria justificativa, realitzada per tècnic competent, de les determinacions vinculants:
  - a) Caràcter provisional, si la construcció prevista està lligada a l'execució d'una obra pública, i dades administratives d'aquesta.
  - b) Pla d'entreteniment i servei de l'obra pública, a la qual es vincula en aquest cas, raonant de forma fefaent la impossibilitat d'ubicació a una zona industrial.
  - c) Indicacions de les zones afectades i les mesures correctores previstes amb l'objectiu de preservar les condicions naturals i els valors paisatgístics. No seran autoritzades les instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
2. Les sol·licituds de llicència pressuposen la vinculació de l'edifici a una superfície que com a mínim serà la que s'especifica pel tipus de sòl, secà o regadiu. Aquesta vinculació figurarà en el Registre de la propietat i s'acompanyarà certificat registral de dita inscripció.
3. Les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques computaran i hauran d'atenir-se als l·lindars d'ocupació general del sòl no urbanitzable per a garantir-ne la seva funcionalitat, per tal que l'acumulació d'actuacions públiques i privades no posin en risc la viabilitat de l'activitat agrícola i la funcionalitat dels aqüífers.

#### **Article 176. Catàleg de masies i cases rurals**

1. El present POUM incorpora el *Document D2. Inventari de masies cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable*, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques. Les edificacions relacionades a l'esmentat inventari tindran la consideració d'elements potencialment a incorporar en el futur Catàleg de masies i cases rurals, a expenses de la seva inclusió definitiva en el corresponent Pla especial urbanístic.

2. Als efectes d'allò que disposa l'article 50.2 del TRLU, es redactarà un Pla especial urbanístic del catàleg de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que desenvoluparà les determinacions del *Document D2. Inventari de masies cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable*. El seu contingut i determinacions atendran a allò que s'indica en els articles 199 a 201 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 177. Habitatges existents que no estan al catàleg ni en zona d'activitats autoritzades**

1. Els habitatges existents en sòl no urbanitzable que no estiguin inclosos en el catàleg de masies i cases rurals al qual es refereix l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU o entre les construccions admeses en l'apartat 6 del mateix article, estaran o bé en situació de volum disconforme o bé en situació de fora d'ordenació segons les condicions de la Disposició transitòria sisena del RLU i en els termes assenyalats en l'article 108 del TRLU.
2. En els habitatges existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme en els termes assenyalats en l'article 108 del TRLU, es poden autoritzar les actuacions següents:
  - a) Obres de consolidació
  - b) Obres de rehabilitació, exclosa la gran rehabilitació
3. En els habitatges existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme es poden mantenir els usos preexistents a l'aprovació del POUM mentre no esdevinguin incompatibles amb el planejament general resultant i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que s'estableixi per a cada zona.
4. En els habitatges existents en sòl no urbanitzable en règim de volum disconforme no s'admeten els canvis d'ús.

### **CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **SECCIÓ 1. ESPAIS RÚSTICS. Clau N1**

##### **Article 178. Definició i objectius de la zona d'espais rústics**

1. *Definició*. S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits agrícoles, forestals o rústics en general que han estat exclosos del procés d'urbanització i que no es troben subjectes a protecció especial i es corresponen en termes generals als espais de protecció preventiva del PTMB. Aquest àmbit de regulació es qualificarà com a zona d'espais rústics amb la clau urbanística N1.
2. *Objectius*. El principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

També constitueixen objectius d'aquesta zona garantir la conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals; preservar la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i, quan sigui el cas, possibilitar actuacions de reforestació.

##### **Article 179. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses**

1. El règim d'usos per aquest àmbit serà el que s'assenyala a l'article 166 d'aquestes Normes urbanístiques, sempre en correspondència amb les determinacions de l'article 47 del TRLU.
2. Les construccions i instal·lacions admeses en aquest àmbit seran les que s'assenyalen en l'article 173 d'aquestes Normes urbanístiques.

##### **Article 180. Règim d'intervencions de transformació**

1. S'admeten les intervencions de rompuda, abancament i esplanació de terres, així com la rehabilitació orogràfica en les àrees actualment dedicades a conreu, exclusivament per destinar el sòl a usos agrícoles, forestals o altres usos permesos, excloent-hi aquestes actuacions per a la implantació de noves edificacions.
2. Es prohibeixen les obres de rompuda, explanació i abancament de terres, i en especial, les d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus d'instal·lacions i infraestructures en àmbits forestals corresponents a hàbitats d'interès comunitari no prioritari, d'acord amb la Directiva europea Habitat.
3. S'admeten les obres de rehabilitació orogràfica de terres quan estiguin encaminades a la regeneració hídrica de la zona.
4. Fora dels àmbits inclosos en la delimitació d'hàbitats d'interès comunitari que figura en el plànol de la Sèrie O.2, Ordenació del sòl no urbanitzable i elements de patrimoni, s'admeten les extraccions minerals amb les condicions següents:

- Es redactarà un Pla especial urbanístic amb formulació de promoció pública o privada, de delimitació i regulació de l'activitat.
  - S'ajustarà a les determinacions de l'article 2.17 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB.
5. Dins els àmbits inclosos en la delimitació d'hàbitats d'interès comunitari que figura en el plànol de la Sèrie O.2, Ordenació del sòl no urbanitzable i elements de patrimoni, s'admeten les extraccions de minerals amb les condicions següents:
- Es redactarà un Pla especial urbanístic amb formulació de promoció exclusivament pública, de delimitació i regulació de l'activitat.
  - S'ajustarà a les determinacions de l'article 2.17 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

## **SECCIÓ 2. ESPAIS DE PROTECCIÓ. Clau N2**

### **Article 181. Definició i objectius de la zona d'espais de protecció**

1. **Definició.** S'inclouen dins d'aquesta zona els àmbits agrícoles, forestals o rústics en general subjectes a protecció especial d'acord amb el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Aquest àmbit de regulació es qualificarà com a zona d'espais de protecció amb la clau urbanística N2.
2. **Objectius.** El principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

També constitueixen objectius d'aquesta zona garantir la conservació de les àrees forestals i dels recursos naturals; preservar la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i, quan sigui el cas, possibilitar actuacions de reforestació.

### **Article 182. Règim d'usos. Edificacions i instal·lacions permeses**

El règim d'usos per a aquest àmbit serà el que s'assenyala en l'article 166 d'aquestes Normes urbanístiques, amb les limitacions que s'assenyalen als articles 2.6 i 2.11 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB. De manera específica no es permetran noves implantacions de les activitats següents:

- Càmping, aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda
- Granges i activitats pecuàries de caràcter no familiar
- Edificacions per activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran
- Centres de jardineria

### **Article 183. Règim d'intervencions de transformació**

El règim d'intervencions de transformació en aquesta zona és el mateix que l'establert per la clau N1 en l'article 180 d'aquestes Normes urbanístiques, amb les limitacions imposades per les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

## **SECCIÓ 3. ZONA D'ACTIVITATS AUTORITZADES. Clau N4**

### **Article 184. Definició i subzones**

1. **Definició.** Aquesta zona comprèn els àmbits situats en sòl no urbanitzable on es desenvolupen una sèrie d'activitats autoritzades, susceptibles de regulació mitjançant planejament especial.
2. **Subzones.** Per a la regulació específica de les diverses activitats d'aquesta zona, es defineixen les subzones següents:

N4a. Nuclis rurals  
 N4b. Dotacions d'acampada  
 N4c. Centre ocupacional  
 N4d. Aparcament de caravanes

### **Article 185. Subzona N4a: Nuclis rurals**

1. **Definició.** Comprèn els sectors caracteritzats per l'existència d'agrupacions de diversos habitatges, masies i casals que formen un conjunt d'edificis desenvolupats al voltant d'un espai central comú o aixecat al llarg d'un camí, de manera que entre ells no hi hagi separacions superiors a 30 m.

2. **Delimitació.** El present POUM defineix un total de cinc àmbits qualificats com a nuclis rurals, que vénen delimitats en la sèrie O.2 d'ordenació del sòl no urbanitzable. Són els següents:
- El Bonaire / Can Molins
  - El Bonaire / Can Lluç de la Penya
  - El Bonaire / Ca l'Unyó
  - Can Roura
  - Can Corder
3. **Règim urbanístic.** Aquests nuclis se situen dins del règim de sòl no urbanitzable, però que d'acord amb les determinacions de l'article 12.3 de la *Ley de Suelo* es consideren com a "suelo urbanizado" atenent a les peculiaritats dels nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural.
4. **Condicions d'edificació.** D'acord amb les determinacions de l'article 3.17 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB, aquest POUM determina la regulació d'aquests nuclis pel manteniment del seu caràcter rural. Les condicions d'edificació seran equivalents a la resta del sòl no urbanitzables, amb les condicions específiques següents:
- No s'admet la parcel·lació de les finques existents.
  - Les construccions de nova planta no podran situar-se fora del perímetre dibuixat, per a cada nucli rural, en els plànols d'ordenació de sòl no urbanitzable, i en cap cas se separaran més de 30 m de les edificacions existents abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
  - Les edificacions de nova planta es recolzaran en els actuals camins o espais comuns, i quedarà expressament prohibida l'obertura de nous accessos, camins o vials per servir la nova construcció.
  - Les edificacions de nova planta destinades a habitatge no superaran en cap cas els 350 m<sup>2</sup> de sostre, i el conjunt, incloent-hi les construccions auxiliars pròpies d'un habitatge rural, no ultrapassarà els 500 m<sup>2</sup> de sostre. Les ampliacions de les edificacions existents, computaran la superfície ja edificada i compliran amb la limitació anterior.
  - L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que s'haurà d'anotar com indivisible al Registre de la Propietat, no serà superior al 50%.
  - Les separacions de les noves edificacions respectaran les separacions següents:
    - A camins: 3 m (\*)
    - A límits de finca: 3 m
    - A edificacions existents: 5 m(\*) Les ampliacions de les edificacions existents que estiguin situades a alineació de vial o camí, respectaran aquesta mateixa alineació
  - L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 m corresponent a planta baixa, planta pis i golfes.
  - Serà obligatòria la utilització de materials, colors i formes tradicionals en el medi.
  - Per a la realització de construccions de nova planta, es podrà exigir la redacció d'un Pla especial que asseguri la integració de la nova edificació en el seu entorn.
  - En qualsevol cas, l'obtenció de llicència d'edificació s'ajustarà a les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes a l'article 47 i concordants del TRLU.
  - En el cas que les edificacions es trobin incloses en l'inventari de masies i cases rurals d'aquest POUM o en el futur catàleg, serà preminent la regulació continguda en aquests instruments de catalogació i ordenació, d'acord amb l'article 203 d'aquestes Normes urbanístiques.
5. **Condicions d'ús**
- Els usos admesos en aquesta zona són:
    - Agrícola
    - Ramader, limitat a explotacions en règim familiar
    - Habitatge unifamiliar
    - Habitatge plurifamiliar, d'acord amb les determinacions que estableixi el futur Pla especial de catàleg de masies per a les edificacions que hi siguin incloses
    - Turisme rural
    - Industrial, referit exclusivament a instal·lacions existents (\*)(\*) segons disposició transitòria d'aquestes normes urbanístiques

#### **Article 186. Subzona N4b: Dotacions d'acampada**

- Definició.** Comprèn el sector ocupat actualment pel Càmping L'Esplanada, dedicat a usos d'acampada.
- Delimitació.** El present POUM delimita un àmbit de 46.615 m<sup>2</sup> de superfície que qualifica com a zona de dotacions d'acampada, amb la clau urbanística N4b.

3. **Règim urbanístic.** Segons les determinacions del Pla especial urbanístic que haurà de completar la seva tramitació.
4. **Condicions d'ordenació i edificació:**
  - Ocupació màxima per a espai d'acampada (1): 30%  
(1) *Incloent-hi els albergs fixos i semimòbils*
  - Nombre màxim d'unitats d'acampada: 190
  - Tipus d'ordenació dels espais construïts: Edificació aïllada
  - Ocupació màxima edificacions fixes: 5%
  - Alçada màxima: 4,00 m (PB)
  - Separacions a llindes nord i llevant: 5,00 m
  - Separacions a llindes sud i ponent: 20,00 m(2)  
(2) *Incloent-hi els àmbits de protecció de ribera*
  - Ocupació màxima instal·lacions esportives i recreatives descobertes: 7%
5. **Condicions d'ús.** S'entendran com vinculats a la zona de dotacions d'acampada, única i exclusivament els següents:
  - Càmping i residencial mòbil
  - Recepció
  - Aparcaments i vials interiors
  - Espais enjardinats i arbrats. Parc infantil
  - Instal·lacions esportives
  - Serveis higiènics
  - Restaurant, bar i cafeteria
  - Espais de reunions i jocs
  - Venda d'aliments, premsa, etc.
  - Emmagatzematge d'albergs mòbils i de material
  - Serveis d'allotjament per al personal adscrit al càmping
  - Instal·lacions per al subministrament d'aigua potable, electricitat, tractament i evacuació d'aigües residuals, tractament i recollida de deixalles, prevenció i extinció d'incendis, telèfon i senyalització
  - Qualsevol altres serveis contemplats per la legislació sectorial específica
5. **Ordenació interior dels espais**
  - a) El tractament d'aquests espais alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents.
  - b) Els moviments de terres no podran representar la formació de desnivells de més d'1,50 m d'alçada en relació al nivell originari del terreny.
  - c) La proporció d'espais no edificats ni destinats a unitats o zones d'acampada serà com a mínim equivalent al 30% de la superfície de l'establiment.

#### **Article 187. Subzona N4c: Centre ocupacional**

1. **Definició.** Comprèn l'àmbit situat al Camí de Caldes actualment ocupat pel Centre ocupacional APINDEP.
2. **Delimitació.** El present POUM defineix un àmbit de 13.800 m<sup>2</sup> de superfície dedicats a dotacions privades que qualifica com a centre ocupacional, amb la clau urbanística N4c.
3. **Desenvolupament urbanístic.** Segons les determinacions del Pla especial urbanístic "PEU-1 Centre ocupacional APINDEP" aprovat definitivament i publicat al DOGC en data 9-4-2010.
4. **Condicions d'edificació:**
  - Superfície de zona: 13.804 m<sup>2</sup>
  - Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
  - Ocupació màxima: 1.200 m<sup>2</sup>
  - Alçada màxima: 7,00 m (planta baixa més 1 pis)
  - Separacions: 5,00 m a tots els límits
5. **Càrregues urbanístiques:**
  - Cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Sta. Eulàlia de Ronçana dels terrenys de 1.040 m<sup>2</sup> de superfície, situats fora de l'àmbit del PEU-1, classificats de sòl urbà (incorporats en l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 10 Salve Regina) i qualificats de Sistema viari (eixamplament del camí de Caldes pel costat nord-oest fins una amplada total de 16 m).
  - Garantir l'ús públic de la zona de bosc amb façana al camí de Caldes, un cop executades per la Cooperativa APINDEP SCCL les tasques d'adequació d'aquesta peça de bosc, per tal d'incorporar-lo al recorregut per a vianants del camí de Caldes, entre la plaça Maragall (nucli antic de la Sagrera) i la zona esportiva del camí de Caldes.

6. Condicions d'ús:

- Dominants: equipaments i serveis comunitaris
- Compatibles: agrícoles i ramaders vinculats directament al centre ocupacional

**Article 188. Subzona N4d: Aparcament de caravanes**

1. Definició. Comprèn l'àmbit la finca situada al camí antic de Granollers, a tocar de la zona coneguda com a can Barnils, actualment destinada a l'aparcament de caravanes i autocaravanes.
2. Delimitació. El present POUM defineix un àmbit de 10.182 m<sup>2</sup> de superfície dedicats a dotacions privades que qualifica per a caravàning, amb la clau urbanística N4d.
3. Desenvolupament urbanístic. Segons les determinacions del Pla especial urbanístic que s'haurà de tramitar.
4. Condicions d'edificació:
  - Superfície de zona: 10.182 m<sup>2</sup>
  - Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
  - Ocupació màxima edificacions fixes: 5%
  - Alçada màxima: 4,00 m (planta baixa)
  - Separacions a tots els límits: 5,00 m
5. Càrregues urbanístiques:
  - Garantir la connexió rodada i de serveis urbanístics d'aquest àmbit.
6. Condicions d'ús:
  - *Dominants:* Residencial mòbil limitat a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
  - *Compatibles:* Instal·lacions lligades a l'activitat, les mínimes i imprescindibles per al seu desenvolupament.

## **TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL PATRIMONI PROTEGIT**

**Article 189. Definició del catàleg de béns**

1. Funcions del catàleg. La funció principal del Catàleg de béns protegits és la preservació dels valors existents en l'àmbit del pla urbanístic per mitjà de l'establiment de mesures de protecció jurídica. D'acord amb els articles 59 i 71 del TRLU, el Catàleg de béns protegits forma part integrant de la documentació del POUM i es podrà desenvolupar mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic. Aquest catàleg haurà de tenir en compte les determinacions de la Llei 9/1993, de patrimoni cultural català (en endavant LPCC).
2. Elements protegits. El document del Catàleg integra el conjunt de masies, edificis, esglésies, conjunts, espais i elements, amb els seus jardins, edificacions i elements annexos, que cal protegir i conservar. La relació inicial de béns figura en els articles 197 i 198 d'aquestes Normes urbanístiques.
3. Tipologia de béns. D'acord amb la Llei 9/1993, el Catàleg i, en el seu cas els Plans especials urbanístics que es poguessin redactar, podran classificar els béns protegits segons la seva naturalesa i els tipus de valors associats, en les tipologies següents:
  - a) Patrimoni arquitectònic
  - b) Patrimoni arqueològic/ paleontològic
  - c) Patrimoni sociocultural/ etnològic
  - d) Patrimoni natural
  - e) Patrimoni ambiental/ paisatgístic
4. Categories de protecció. D'acord amb la Llei 9/1993, els béns protegits es poden classificar d'acord amb les categories següents:
  - a) *Categoria 1: Béns d'interès nacional (BCIN).* Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional del Departament de Cultura.
  - b) *Categoria 2: Béns culturals d'interès local (BCIL).* Són els béns immobles que, tot i la seva significació i importància, no compleixen les condicions dels béns d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura.



- c) *Categoria 3: Espais de protecció arqueològica (EPA)*. Corresponen als jaciments que no han estat declarats BCIN, per on per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques.
- d) *Categoria 4: Béns amb protecció urbanística (BPU)*. Són aquells béns immobles no declarats ni incoats BCIN ni BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi i que el POUM vol protegir pels seus valors d'interès cultural.
- e) *Categoria 5: Entorns de protecció*. Quan per l'adequada protecció d'un bé sigui necessari la delimitació i regulació d'un àmbit d'influència que garanteixi la protecció ambiental del mateix, es podrà definir aquest entorn.

#### **Article 190. Documentació de les fitxes del catàleg de béns**

1. El present POUM incorpora el *Document D1. Catàleg de béns a protegir*, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques.
2. Les fitxes dels béns inclosos en aquest *Document D1. Catàleg de béns a protegir* tindran el contingut següent:
  - a) Per a cada edifici o conjunt arquitectònic protegit s'incorpora una fitxa individualitzada que concreta els següents aspectes:
    - El nom, el codi de l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya en cas de trobar-se inclòs, la seva situació, la referència cadastral i la localització en coordenades UTM, la qualificació del sòl en el POUM, la categoria de protecció existent, un plànol de situació i fotografies actuals.
    - La descripció del bé protegit, detallant l'època i l'estil, l'estat de conservació, la titularitat pública o privada, l'ús actual i l'ús original, i les seves característiques principals i de l'entorn paisatgístic.
    - Els àmbits de protecció, especificant les raons que justifiquen la catalogació del bé, els elements específics a preservar i l'entorn de protecció.
    - Les determinacions normatives, detallant el nivell de protecció del bé, el tipus d'intervenció admesa, les condicions d'ordenació –volumetria, façanes i cobertes, estructura interior, entorn i elements especials a preservar, si s'escau-, i els usos i les activitats admeses.
  - b) Per a cada jaciment arqueològic protegit, en aquest document s'incorpora una fitxa individualitzada que concreta els següents aspectes:
    - El nom, el codi de l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya, la seva situació, la localització en coordenades UTM i l'altitud, la qualificació del sòl en el POUM, un plànol de situació i fotografies actuals.
    - La descripció del jaciment, detallant el tipus i la cronologia, l'estat de conservació, l'accessibilitat des de camins públics, les característiques del context i l'entorn paisatgístic on se situa i les seves principals característiques.
    - Les determinacions normatives pel que fa a la seva preservació d'acord amb un nivell de protecció integral, així com les condicions específiques de protecció i, en el seu cas, l'obligatorietat de realitzar prospeccions arqueològiques.
3. El contingut de les fitxes dels béns que en el seu cas puguin incloure's en un futur Pla especial urbanístic, atindrà a les *Directrius de contingut per als catàlegs de béns protegits i plans especials de protecció* (DTES i DC, març de 2013), amb l'estructura següent:
  - a) *Dades bàsiques*
    - Nom i número identificador del conjunt o element protegit.
    - Localització: Indret on es localitza (adreça postal), coordenades UTM, i identificació al plànol normatiu, amb el número de plànol i el grafisme que identifica el bé.
    - Dades cadastrals: polígon, parcel·la i superfície, titularitat pública o privada, i data de la darrera transmissió patrimonial.
    - Informació gràfica: localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa a escala 1:5.000 de l'ICC (enquadrament que permeti visualitzar el conjunt edificat i el seu entorn), planejament urbanístic, fotografies, croquis de planta, alçats, altres imatges, etc.
    - Dades urbanístiques: règim urbanístic, classificació del sòl i qualificació urbanística del nou pla.
  - b) *Descripció del bé*
    - Descripció del conjunt o element: estil, època, cronologia; descripció del bé / tipologia, sistema constructiu, materials, serveis, etc.
    - Estat de conservació: patologies evidents del bé i el seu entorn immediat així com de l'entorn de protecció; ha de quedar clar si és o no deficient.
    - Context, anàlisi de l'entorn immediat i de l'entorn proper, accessibilitat, pendents, etc
    - Situació de risc: inundabilitat, geològic, incendi, altres.
    - Altres aspectes vinculants.

- c) *Catalogació i actuacions admeses sobre el bé*
- Catalogació proposada: tipologia del bé, categoria assignada i nivell de protecció
  - Altres proteccions associades: en cas de radicar diferents tipologies de béns en un mateix àmbit o element protegit.
  - Raons que aconsellen la incorporació al catàleg: valors objectius de la catalogació.
  - Àmbits de protecció i aspectes: descripció dels elements objecte de la protecció.
  - Entorn de protecció: descripció de les característiques de l'entorn necessari per a la protecció, si fos el cas.
  - Regulació de les intervencions: tipus d'intervencions possibles i grau d'intervenció.
  - Usos: permesos i prohibits.
  - Intervencions sobre el bé i sobre l'entorn de protecció. Elements a preservar i elements a adequar; explicació dels efectes urbanístics que es derivaran de les intervencions proposades.
  - Gestió prevista per a dur a terme els aspectes regulats.
- d) *Informació complementària*
- Descripció complementària necessària per entendre com s'ha configurat el bé.
  - Informació històrica.
  - Referències bibliogràfiques, documentació i fonts orals.
  - Actuacions dutes a terme a la finca fins el moment.

#### **Article 191. Nivells de protecció**

1. Els béns incorporats al Catàleg i, en el seu cas, en el Pla especial urbanístic de protecció, podran gaudir d'un nivell de protecció diferents segons els seus valors i les categories de protecció establertes per la Llei 9/1993 a les que es refereix l'article 189.4 d'aquestes Normes urbanístiques. En un mateix bé es podran determinar valors de diferents tipologies i podran tenir un diferent nivell de protecció per a cadascuna d'elles. Es podran distingir els nivells següents:
  - a) *Nivell de protecció 1: Integral.* Es tracta d'un nivell de protecció total, aplicable als béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, i dels elements o parts que el componen. Tots els BCIN, així com tots les jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tindran un nivell de protecció integral, d'acord amb allò establert a la Llei 9/1993.
  - b) *Nivell de protecció 2: Conservació.* Es tracta d'un nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment. En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posada en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats.
  - c) *Nivell de protecció 3: Parcial.* Es tracta d'un nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre que no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció.
  - d) *Nivell de protecció 4: Protecció ambiental.* Es tracta d'un nivell de protecció per a béns o conjunts, els valors dels quals resideix principalment en la configuració de l'entorn urbà, rural, natural o de caràcter paisatgístic on se situï.
  - e) *Nivell de protecció 5: Documental.* Aquest nivell de protecció permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica. Aquest nivell de protecció només és aplicable a aquells BPU, on per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.
2. Les edificacions incloses en aquest catàleg s'identifiquen gràficament en la *sèrie O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable* i la *sèrie O.3 Ordenació del sòl urbanitzable* del POUM. La finca o parcel·la on s'inclou l'edificació protegida queda exclosa de la regulació general de la zona del seu entorn, i disposa d'un règim jurídic diferent, i les seves condicions d'ordenació i edificació es regulen per la conservació de l'edifici, segons el nivell de protecció que es concreti.

#### **Article 192. Tipus d'intervenció**

A part de la identificació dels béns segons categories i de l'establiment del nivell de protecció, cal identificar els mecanismes d'intervenció per als BCIL i BPU. Per aquests béns són permeses les intervencions següents:

1. *Intervencions sobre els béns arquitectònics*
  - a) *Manteniment o conservació:* intervencions que tenen com a objectiu el manteniment en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució, ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics, d'acord amb l'article 29 del RLU.
  - b) *Restauració:* conjunt d'intervencions que tenen com a objectiu prolongar l'existència d'un bé, millorant les seves condicions físiques, restituint un bé catalogat o alguna de les seves parts a les seves condicions o estat original, comprnent les obres de consolidació o demolició parcial, justificades per la restauració i fer a la vegada una lectura històrica de les diverses etapes de l'element.

- c) *Rehabilitació o millora*: conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat o ús, amb el manteniment de les característiques morfològiques. Inclou conceptes de modernització, adaptació, condicionament, reutilització i reestructuració morfològica, d'acord amb l'article 29 del RLU.
- d) *Consolidació*: obres destinades a reparar els espais o edificacions que es trobin en estat deficient, a fi de garantir la seva resistència física i restablir la seva estabilitat estructural, conservant essencialment la seva configuració original.
- e) *Remodelació*: conjunt de modificacions o reparacions a introduir en un edifici, relacionades o derivades de l'activitat que s'hi desenvolupa i compatibles amb la protecció de l'esmentat edifici.
- f) *Reconstrucció*: són aquelles intervencions físiques, que tenen com a objectiu la reposició total o parcial d'un element concret o d'un edifici preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques mitjançant la reproducció del bé original.
- g) *Desplaçament*: permet relocalitzar elements que, pel seu interès, cal conservar, preferentment a prop de la seva localització actual. Es permet el desplaçament del bé quan estigui afectat per motius d'interès general. Només es permet el desplaçament del bé, quan estigui degudament justificada la impossibilitat del seu manteniment en la localització actual. Qualsevol desplaçament ha de estar motivat per raons d'interès general.
- h) *Enderroc*: suposa la desaparició total o parcial del bé. Només és aplicable a BPU, per motius d'interès públic. No s'admet la declaració de ruïna d'un bé com a motiu per l'enderroc.
2. *Intervencions sobre elements o components dels béns*  
Per a la correcta protecció, millora de les condicions o adaptació a un nou ús, pot ser necessari portar a terme intervencions concretes en alguns dels elements o components d'aquest bé. Aquestes intervencions poden ser les que es detallen a continuació:
- a) *Ampliació*: tenen com a objecte incrementar el volum construït.
- b) *Inclusió*: intervencions físiques que tenen com a objecte la disposició de nous elements que millorin criteris d'habitabilitat i accessibilitat, així com l'adequació a les respectives normatives actuals, incloent les de seguretat.
- c) *Substitució*: tenen com a objecte l'enderrocament d'una edificació existent o d'una part i, en el sòl que ocupava, construir-ne una de nova (preferentment una reconstrucció integral del bé). Prèviament es reunirà la documentació exhaustiva de l'element en què s'actua.
- d) *Eliminació*: intervencions físiques que tenen com a objecte la supressió d'elements afegits impropis i/o afegits, com cossos, volums, antenes, dipòsits de fibrociment, etc.
3. *Intervencions sobre els béns arqueològics i paleontològics*  
Les intervencions sobre els béns arqueològics i paleontològics, d'acord amb el Decret 78/2002, de 5 de març, poden ser:
- a) *Excavacions*: són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondejos que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics, s'apliquin o no mitjans tècnics especialitzats.
- b) *Prospeccions*: són les exploracions superficials, del subsòl o en medis subaquàtics, sense remoció de terrenys i amb recollida de materials arqueològics o paleontològics o sense, adreçades a la localització i l'estudi o examen de dades per detectar vestigis arqueològics o paleontològics, s'apliquin o mitjans tècnics especialitzats.
- c) *Controls*: són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques, incloses les neteges de jaciments.
- d) *Mostres*: són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.
- e) *Documentació gràfica i plàstica*: són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics. Aquests treballs es poden fer a través de calcs per als estudis directes d'art rupestre i mural, a través d'aixecaments perimètrics o mitjançant la realització de rèpliques o altres tècniques.
- f) *Consolidació, restauració i adequació*: són les intervencions que tenen com a objecte la conservació i el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics i paleontològics.
4. *Intervencions sobre els béns socioculturals, etnològics, naturals paisatgístics i ambientals*
- a) *Conservació*: intervenció que té com a objectiu la protecció, a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals, com són el sòl, el paisatge, etc. així com el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si escau, de les poblacions.
- b) *Millora*: conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació o millora de l'exemplar o de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.

**Article 193. Regulació dels béns protegits**

1. En el cas dels BCIN, la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural que correspongui, és la que regula les intervencions d'acord amb els criteris detallats a l'article 35 de l'LPCC.
2. Per a la resta categories de catalogació, BCIL i BPU, correspon a aquest Catàleg la consignació dels criteris d'intervenció en els béns protegits.
3. Les intervencions han de respectar i salvaguardar els valors dels elements o conjunts que han motivat la inclusió en el catàleg, sens perjudici que pugui autoritzar-se l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a l'adaptació millor del bé al seu ús, o per a valorar determinats elements o èpoques.
4. Els béns protegits no podran ser enderrocats o desmuntats sense el tràmit de descatalogació.
5. Es poden eliminar parts, només en el cas que comportin la degradació del bé, siguin impròpies o que l'eliminació comporti una millor interpretació històrica. En aquest cas s'haurà de documentar les part que hagin de ser eliminades.
6. S'han de conservar les característiques més remarcables del bé.
7. Han de prevaldre criteris de conjunt, tenint en compte els edificis veïns, els espais urbans adjacents i el tractament paisatgístic de l'entorn.
8. En el cas que en el transcurs de l'obra apareguin elements de valor històric o arqueològic, el titular haurà de comunicar-ho tot seguit a l'Ajuntament, que podrà suspendre l'execució de la llicència.
9. Els àmbits de protecció dels entorns assenyalats en els plànols d'ordenació han de quedar lliures de qualsevol edificació o instal·lació, i es tractaran amb arbrat i jardineria, respectant les visuals a les edificacions o elements catalogats.

**Article 194. Protecció de jaciments arqueològics**

1. Els jaciments arqueològics no poden ser objecte de modificació de la topografia o edificació mentre no hagin estat objecte d'estudi i documentació i mentre no comptin amb programa d'excavació.
2. Els àmbits relacionats en aquest Catàleg corresponen al Patrimoni arqueològic que figura en l'Inventari del Patrimoni Cultural Immoble del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. Se seguiran les regles següents:
  - a) Mentre l'àmbit no hagi estat delimitat per l'organisme competent en la matèria, no es podran concedir llicències de moviments de terres, obertura de camins, ús del sòl o edificació en els àmbits dels jaciments arqueològics indicats en la relació, excepte quan comptin amb l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
  - b) Els promotors o propietaris vénen obligats a informar a l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana de qualsevol troballa o indici de restes en els àmbits indicats en el llistat.

**Article 195. Protecció de paisatges i elements naturals**

Mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic de protecció es podran incloure els criteris de protecció d'elements de paisatge, elements naturals, espècies protegides i arbres monumentals singulars d'acord amb les següents normes:

1. Les actuacions de parcel·lació o modificació de l'ús del territori mantindran proporcions i nivells de fraccionament similars als existents.
2. Així mateix, es mantindran els marges, parets i construccions rurals de pedra seca, fileres o masses d'arbres i demés elements que defineixen el paisatge.
3. Es mantindrà la xarxa de camins principals identificada en els plànols. L'obertura de camins locals, quan sigui admesa, aprofitarà els espais fronterers entre àrees de bosc i conreus, o els corredors entre camps de conreu, evitant traces que fragmentin inadecuadament el territori.
4. Es mantindrà la xarxa de rieres, torrents, recs i escorrenties qualificada com a sistema hidrològic.
5. Es respectaran els arbres monumentals inclosos en el Catàleg o, en el seu cas, el Pla especial urbanístic.

**Article 196. Protecció d'elements singulars de verd urbà**

1. Mitjançant el corresponent Pla especial urbanístic de protecció i gestió del patrimoni natural es podran identificar aquells arbres i arbredes d'interès local per motius biològics, d'edat, de raresa de l'espècie o de port i mida, o per motius socials, culturals o històrics, i que identifica les seves àrees de protecció, definides com a tal.
2. El Pla especial de protecció i gestió del patrimoni natural determinarà el nivell de protecció i regularà el manteniment i la millora de la qualitat dels elements i conjunts existents.

Com a norma general a tots els béns del patrimoni natural:

- a) No es pot tallar ni malmetre sota cap concepte.
- b) No es podrà realitzar cap actuació a l'espai físic que ocupen els arbres i les arbrades ni a les seves rodalies que en pugui modificar l'estat actual o comprometre'n la viabilitat
- c) S'estableix amb caràcter general als arbres o arbrades d'interès un perímetre de seguretat mínim de la projecció de la capçada al terra de més 5 m.
- d) No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres d'interès local:
  - Realització de rases
  - Modificacions en les característiques físiques, químiques i estructurals del sòl
  - Compactació del sòl
  - Acumulació de materials d'obra, vehicles, etc.
  - Plantació de nous exemplars
  - Canalitzacions de serveis soterrats ni esteses de serveis aeris
- e) A les actuacions següents entorn dels arbres singulars caldrà demanar autorització municipal sempre que es realitzin a menys de 5 m de la zona de seguretat:
  - Deposició de substàncies tòxiques pels arbres
  - Moviments de terres
  - Construcció d'edificis
  - Obres de pavimentació i altres construccions
  - Activitats socioculturals
  - Activitats agrícoles i/o ramaderes
  - Ampliació de camins i/o voreres
- f) No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.

**CAPÍTOL II. RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS****Article 197. Edificacions, conjunts i elements d'interès històric-arquitectònic**

Dins del catàleg de béns s'inclouen les següents edificacions i conjunts arquitectònics:

<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Règim de sòl</i>	
A1	Ajuntament	SUC	(*)
A2	Ca l'Espardenyer	SUC	
A3	Can Barbany del Molí	SNU	
A4	Can Bassa de la Vall (la Casa Gran)	SNU	
A5	Can Benet	SUC	(*)
A6	Can Brustenga (masia i capella)	SND	
A7	Can Burguès	SNU	
A8	Can Cabot	SUC	(*)
A9	Can Cabot de la Vall	SNU	
A10	Can Farell	SUC	
A11	Can Farrarons	SNU	
A12	Can Gafa	SNU	
A13	Can Galderic	SUC	(*)
A14	Can Genís	SUC	(*)
A15	Can Joanet de l'Auto	SUC	(*)
A16	Can Lluc del Tussol	SNU	
A17	Can Magre	SNU	
A18	Can Maset	SUC	
A19	Can Maspons de la Vall	SNU	
A20	Can Maspons del Rieral	SNU	
A21	Can Mataporcs	SUC	(*)
A22	Can Pallàs	SNU	
A23	Can Paraire	SUC	(*)
A24	Can Puig de la Vall	SNU	
A25	Can Sabater	SUC	(*)
A26	Can Sastre i Pisos Elies	SUC	(*)
A27	Can Tabac	SUC	(*)
A28	Can Torras	SUC	(*)
A29	Can Trias	SNU	
A30	Can Turell	SUC	(*)
A31	Capella de Sant Cristòfol	SUC	
A32	Capella de Sant Simplicí	SUC	
A33	Cases d'en Lluïset	SUC	(*)
A34	Conjunt de Ca l'Elies, Can Bassa, Can Mestret i Can Colom	SUC	(*)
<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Règim de sòl</i>	
A35	Conjunt de Can Vila, Can Ciurans, Ca la Quima i Ca la Lola	SUC	(*)
A36	El Mas Vendrell (Can Vendrell de la Vall)	SNU	
A37	Escoles Velles	SUC	(*)
A38	Església de Santa Eulàlia i Rectoria	SUC	
A39	La Bastida Nova	SUC	(*)
A40	La Casa Vella	SNU	
A41	La Ferreria	SNU	
A42	Rosàs i la Pallissa de Rosàs	SNU	
A43	Torre del Doctor Vázquez	SUC	(*)

Règim de sòl: SUC – sòl urbà consolidat  
 SND – sòl urbanitzable no delimitat  
 SNU – sòl no urbanitzable

(\*) Edificis i conjunts arquitectònics en sòl urbà que s'inclouen al Catàleg de béns a protegir ja que no podran ser inclosos al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable al que fa referència el Document D2.

**Article 198. Jaciments arqueològics**

D'acord amb l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya, es delimiten els següents jaciments i espais de protecció arqueològica:

<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Règim de sòl</i>
J1	Avellaners de Can Just	SNU
J2	Avellaners de Can Just II	SNU
J3	Avellaners de Can Just II i III	SNU
J4	Avellaners de Can Maset	SNU
J5	La Bastida I	SNU
J6	La Bastida II	SNU
J7	Ca l'Enricó	SUC
J8	Cal Sabater	SUC
J9	Can Brustenga	SND
J10	Can Burguès	SNU
J11	Can Cabot	SNU
J12	Can Cabot II	SNU
J13	Can Fluvià (Can Figueretes)	SNU
J14	Can Gafa (Vila Espina)	SNU
J15	Can Gafa I	SNU
J16	Can Just	SNU
J17	Can Maspons	SNU
<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Règim de sòl</i>
J18	Can Maspons II	SNU
J19	Can Noguera (Can Just)	SNU
J20	Can Puig de la Vall	SNU
J21	Can Rof	SUC
J22	Can Tabac (Can Monràs)	SUC
J23	Can Torras	SUC
J24	Can Trias	SNU
J25	Can Vendrell	SNU
J26	Can Vendrell I	SNU
J27	La Font d'Abril	SUC
J28	Oliverar d'en Puig	SNU
J29	Les Peces d'en Nota	SUC
J30	Pla de Masmitjans	SUC
J31	El Rieral (Can Falgar)	SNU
J32	La Sagrera	SUC
J33	Sant Cristòfol	SUC
J34	Sant Simple	SUC
J35	Serra Granada	SUC
J36	Serra del Cucut	SNU
J37	La Sorrera	SNU
J38	Turó de Can Pa-i-Aigua I	SNU
J39	Turó de Can Pa-i-Aigua II	SNU
J40	Les Vinyes d'en Colom	SUD

Règim de sòl: SUC – sòl urbà consolidat  
 SUD – sòl urbanitzable delimitat  
 SND – sòl urbanitzable no delimitat  
 SNU – sòl no urbanitzable

**CAPÍTOL III. EDIFICACIONS CATALOGADES EN SÒL NO URBANITZABLE****Article 199. Definició del catàleg de masies i cases rurals**

1. Als efectes d'allò que disposa l'article 50.2 del TRLU, en relació amb l'article 47.3 del TRLU s'inclou en aquest POUM un Inventari de construccions residencials en sòl no urbanitzable, que inclou les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, que cal preservar com components de l'estructura territorial del municipi de Santa Eulàlia de Ronçana, pel seu interès històric, arquitectònic, mediambiental, paisatgístic o social.
2. En desenvolupament d'aquest POUM es redactarà el pla especial del catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, al qual es refereix l'esmentat article 50.2 del TRLU i amb les determinacions de l'article 55 del RLU.

**Article 200. Contingut del catàleg de masies i cases rurals**

1. El present POUM incorpora el *Document D2. Inventari de masies i cases rural, i altres edificacions residencials en sòl no urbanitzable*, que tindrà la consideració d'annex normatiu de les presents Normes urbanístiques. Per a cada masia o casa rural inclosa, en aquest document s'incorpora una fitxa individualitzada que concreta els següents aspectes:
  - El nom, el codi de l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Generalitat de Catalunya i el codi del Catàleg de béns a protegir del POUM en cas de trobar-se inclosa, la seva situació, el codi de la referència cadastral i la localització en coordenades UTM, la qualificació del sòl en el POUM, el nivell de protecció existent, un plànol de situació i fotografies actuals.
2. El futur Pla especial del catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable concretarà els aspectes següents:
  - La descripció de la masia o casa rural, detallant l'època i l'estil, l'estat de conservació, la titularitat pública o privada, l'ús actual, la seva vinculació agrícola o no i les característiques principals de la masia i de l'entorn paisatgístic.
  - Les determinacions normatives pel que fa al tipus d'intervenció admesa, les condicions d'ordenació, els usos i activitats admeses, les possibilitats d'ampliació, elements especials a preservar, etc.
  - La justificació de les raons legals que justifiquen la recuperació i preservació de la masia o casa rural.
  - L'especificació dels valors naturals i ambientals dels entorns de les masies i les condicions que en garanteixin la seva protecció.
3. El contingut de les fitxes de les edificacions que inclourà el Pla especial urbanístic del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable atindrà a les *Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals* (DPTOP, gener 2009), amb l'estructura següent:
  - a) *Dades bàsiques*
    - Nom i número identificador.
    - Indret on es localitza (adreça postal).
    - Dades cadastrals (polígon, parcel·la i superfície i data de la darrera transmissió patrimonial).
    - Coordenades UTM (x, y).
    - Qualificació urbanística: tipus de sòl no urbanitzable i codi identificador.
    - Grau de protecció o identificació del valor: natural, paisatgística, arqueològica, arquitectònica, presència en algun inventari, etc.
    - Localització en el plànol topogràfic i en l'ortofotomapa a escala 1:5.000 de l'ICC (enquadrament que permeti visualitzar el conjunt edificat i el seu entorn).
    - Fotografies del context paisatgístic i del conjunt construït i detalls.
  - b) *Descripció de la masia o casa rural actual*
    - Descripció del conjunt de l'assentament i entorn paisatgístic (accés i característiques; època o èpoques).
    - Descripció de les volumetries (característiques, alçades i superfícies); època de construcció, materials. Annex amb croquis acotat i orientat.
    - Ús actual i titularitat pública o privada (clarificant o no la seva vinculació a una explotació agrícola).
    - Estat de conservació de la masia o assentament, descripció dels serveis existents.
    - Situació de risc (inundabilitat, geològic, incendi, altres).
    - Accessibilitat des del camí públic fins a la masia (característiques del traçat, pendents, estat de conservació, etc.).
  - c) *Justificació per a la recuperació de la masia o casa rural*

Descripció detallada de les raons que justifiquen la seva inclusió d'acord amb l'article 47.3 TRLU.
  - d) *Determinacions normatives per a la masia o el conjunt*



- Tractament de la volumetria original: ús admès; condicions d'intervenció específiques; materials; textures, cromatismes, manteniment de la relació de plens i buits.
  - Concreció dels volums susceptibles per ser utilitzats d'acord amb els usos assenyalats en l'article 47.3 del TRLU, concretant condicions d'intervencions i l'ús.
  - Descripció dels volums no utilitzables per als usos previstos de l'apartat anterior i concreció de la seva necessitat de desaparició.
  - Ús proposat.
  - Condicions d'ordenació de l'edificació i l'entorn de l'assentament.
  - Especificació dels valors naturals i ambientals dels entorns de les masies i les condicions per garantir-ne la protecció.
  - Concreció de la possibilitat d'autoritzar la divisió horitzontal, cas per cas.
  - Condicions específiques d'accés, aparcament i de cadascun dels serveis.
  - Elements especials a preservar i altres condicions específiques (elements especials a preservar de l'edificació i/o assentament, tanques, conveniència de tramitació de pla especial urbanístic, criteris paisatgístics d'intervenció, conveniència d'estudi d'impacte i integració paisatgística; etc.).
- e) *Limitacions per a la implantació d'un ús concret*
- Les que requereixi l'especificitat de l'edificació o masia per tal d'incorporar-hi el nou ús: informes sectorials, contingut documental de sol·licitud de llicència d'acord amb l'article 51.3 del TRLU.

#### **Article 201. Relació d'edificacions a catalogar en sòl no urbanitzable**

Les edificacions relacionades al *Document D2. Inventari de masies cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable* tindran la consideració d'elements potencialment a incorporar en el futur Catàleg de masies i cases rurals, a expenses de la seva inclusió definitiva en el corresponent Pla especial urbanístic. L'esmentat Pla especial podrà incorporar altres edificacions que no figurin en la present relació, que compleixin amb les determinacions de l'article 47.3 del TRLU. La relació és la següent:

<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Catàleg de béns</i>
M1	Ca la Pujala	-
M2	Ca l'Alonso	-
M3	Ca l'Artiguetes	-
M4	Ca l'Enricó	-
M5	Ca l'Ermità	-
M6	Ca l'Espel	-
M7	Ca l'Unyó	-
M8	Can Barbany del Molí	A3
M9	Can Barnils i Can Jaume Tries	-
M10	Can Bassa de la Vall (la Casa Gran)	A4
M11	Can Bruno	-
M12	Can Burc i Ca l'Arcís	-
M13	Can Burguès	A7
M14	Can Cabot de la Vall	A9

CVE-DOGC-A-15253036-2015

<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Catàleg de béns</i>
M15	Can Carreter	-
M16	Can Cases	-
M17	Can Corder	-
M18	Can Costa	-
M19	Can Cresta	-
M20	Can Cristet	-
M21	Can Dalmau	-
M22	Can Desena	-
M23	Can Falgar	-
M24	Can Farrarons	A11
M25	Can Federico	-
M26	Can Figueretes	-
M27	Can Fuster Parera	-
M28	Can Gafo	A12
M29	Can Granada	-
M30	Can Guardià	-
M31	Can Janet	-
M32	Can Jaume Parellada	-
M33	Can Joanet Pujades	-
M34	Can Just	-
M35	Can Luc del Tussol	A16
M36	Can Magre	A17
M37	Can Martí	-
M38	Can Maspons de la Vall	A19
M39	Can Maspons del Rieral	A20
M40	Can Noguera	-
M41	Can Panedes Vell	-
M42	Can Pallàs	A22
M43	Can Peret Lluïset	-
M44	Can Pilé	-
M45	Can Pineda	-
M46	Can Plantadeta	-
M47	Can Pou	-
M48	Can Puig de la Vall	A24
M49	Can Rei i Can Donat	-
M50	Can Rocasalbas	-
M51	Can Roig dels Pins i Can Músic	-
M52	Can Sampera	-
M53	Can Sec	-
M54	Can Tabaquet	-
M55	Can Tarola	-
M56	Can Trias	A29
M57	Can Valls	-
M58	Can Vidal	-
<i>Codi</i>	<i>Nom</i>	<i>Catàleg de béns</i>
M59	Can Xico	-
M60	Conjunt del Bonaire	-
M61	El Burguer	-
M62	El Mas	-
M63	El Mas Vendrell (Can Vendrell de la A36 Vall)	-
M64	El Molí d'en Vendrell	-
M65	L'Areny	-
M66	La Bastida Vella	-
M67	La Casa Vella	A40
M68	La Ferreria	A41
M69	Rosàs i la Pallissa de Rosàs	A42

En aquesta relació s'indiquen les masies que també es troben incloses en el Catàleg de béns a protegir (Axx).

**Article 202. Llicències d'edificació i canvi d'ús**

1. Totes les edificacions, masies i cases rurals finalment incloses en el futur Catàleg de masies i cases rurals seran susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, d'acord amb les determinacions dels articles 50 i 51 del TRLU i de les presents Normes urbanístiques del present POUM. Les condicions d'edificació i ús seran les que s'indiquen amb caràcter general en els següents articles, quan no s'hagin ja establert de forma particular per a cada element en la corresponent fitxa normativa de característiques, que prevaldrà.
2. En absència de Catàleg, caldrà tramitar un pla especial urbanístic o bé un projecte d'actuació específica segons l'article 48 del TRLU amb les excepcions de l'article 48 del RPLU. El pla especial regularà la documentació necessària per tramitar la corresponent llicència segons l'article 50 del TRLU.
3. La documentació necessària, per a tramitar les llicències, fins el moment de l'aprovació del Pla especial de catàleg, serà l'establerta a l'article 48 del TRLU i l'article 50 del RPLU.

**Article 203. Condicions d'edificació**

1. La reconstrucció o rehabilitació de les edificacions, masies i cases rurals respectarà la volumetria original i la tipologia i composició arquitectònica de la edificació. Els augments de volum es fixaran de manera precisa en cadascuna de les fitxes del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals.
2. Mentre l'esmentat Pla especial no es trobi vigent, les condicions d'edificació seran les següents:
  - a) S'admetrà una ampliació màxima del 15% del volum de l'edifici principal de la masia o casa rural existent a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM, destinat a l'activitat admesa, d'acord amb les condicions específiques de la fitxa de cada element catalogat. Aquesta ampliació es concretarà en un cos adossat que respecti la tipologia, el volum i les característiques arquitectòniques de l'edifici.
  - b) Quan, a la data de l'aprovació inicial d'aquest POUM, existeixin edificacions annexes amb o sense ús, que formin part del conjunt original de la masia i amb les característiques suficients per ser catalogades, s'admetrà la seva reconstrucció o rehabilitació fins arribar a completar un 20% d'ampliació del sostre construït en l'edifici principal de la masia o casa rural existent. Els usos admesos seran aquells previstos a l'article 47.3 bis del TRLU.
3. Per tal de poder reconstruir una masia o casa rural caldrà que disposi d'accés rodat, subministrament d'aigua potable, depuració d'aigües residuals i energia elèctrica. Seran susceptibles de reconstrucció les edificacions en ruïna de les quals se'n pugui identificar la planta original i les característiques del volum, i se'n conservin, com a mínim, les parets fins a l'arrencada dels plans de coberta, i/o indicis de la coberta.
4. Els materials i colors que s'utilitzin en la reconstrucció o rehabilitació seran els propis de l'edifici original. Altres opcions hauran de justificar-se en relació a la integració compositiva i paisatgística de l'edificació resultant en el seu entorn.
5. Les condicions d'integració paisatgística seran les especificades a l'article 172 d'aquestes Normes urbanístiques.

**Article 204. Condicions d'ús**

1. Les masies i cases rurals incloses en el present Inventari i en el futur Catàleg es podran destinar amb caràcter general, d'acord amb l'article 47 TRLU, als següents usos:
  - a) Habitatge familiar i pels treballadors de l'explotació agrícola-ramadera, rústica o forestal.
  - b) Establiment hotel·ler, o de turisme rural, amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament.
  - c) Restauració.
  - d) Activitats d'educació en el lleure, tals com escoles de natura, centres de recerca relacionats amb la natura, el paisatge o el medi ambient, instal·lacions esportives, escoles d'hípica, i altres similars.
  - e) Equipaments o serveis comunitaris que es puguin emplaçar en el medi rural.
  - f) Activitats artístiques, artesanals i professionals.
  - g) Activitats agrícoles i ramaderes o de caràcter rústic, estan també admeses d'acord amb la seva regulació específica.
2. Les fitxes de cada edificació, masia o casa rural del Pla especial de Catàleg contindran les determinacions normatives que especificaran i concretaran (o limitaran, en el seu cas) aquests usos genèrics, i establiran les condicions concretes per als projectes.

## TÍTOL NOVÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

#### Article 205. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
  - a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per a l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
  - b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les actuacions dels individus amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent Capítol II del present Títol Novè de les Normes urbanístiques, i s'estructuren en quatre seccions: La primera són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons. Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

#### Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons

Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

#### Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

Subsecció 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones

Subsecció 2a: paràmetres d'edificació referits a la parcel·la, comuns per a totes les zones.

Subsecció 3a: paràmetres en relació amb la parcel·la, per a les zones on l'edificació se situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.

#### Secció 3a: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

Subsecció 1a: paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.

Subsecció 2a: paràmetres en relació al carrer, són els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta se situa en relació amb l'alineació del vial.

#### Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació se situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el Capítol III del present Títol Novè de les Normes urbanístiques, i s'estructura amb les seccions següents:

#### Secció 1a: Definició, classificació i regulació general dels usos.

#### Secció 2a: Usos segons la funció:

- Usos generals
- Usos específics

#### Secció 3a: Usos segons el domini:

- Domini públic
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

#### Secció 4a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: principals o dominants i compatibles
- Usos prohibits.

#### Secció 5a: Usos i activitats ambientals.

#### Secció 6a: Regulació específica de l'ús industrial.

#### Secció 7a: Regulació específica de l'ús d'aparcament.

**Article 206. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística**

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:
  - *Edificació segons alineació de vial.* L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial –seguint l'alineació o reculant-se- i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
  - *Edificació aïllada.* L'edificació situada en relació amb la parcel·la, correspon a edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
  - *Edificació en volumetria específica.* L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica vénen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb l'apartat següent d'aquest article. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits a l'article 210 d'aquestes Normes urbanístiques.
3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el Capítol II del present Títol Novè de les Normes urbanístiques:
  - a) Si l'edificació se situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles 227 a 230 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b) Si l'edificació se situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles 234 a 240 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

**Article 207. Jerarquia dels paràmetres urbanístics**

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 del TRLU, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

**Article 208. Paràmetres bàsics del POUM**

1. Els paràmetres bàsics d'un POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determinen els articles 37 i 70.4) del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en aquestes Normes urbanístiques del POUM.
  - Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals.

3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporten la modificació puntual d'aquest. D'acord amb els articles 37 i 70.4) del TRLU, les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

**Article 209. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació, i si escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envoltent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat segons l'article 70.4) del TRLU si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques, i a criteri final de l'òrgan competent en matèria urbanística.

**Article 210. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic**

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

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vf: ordenació volumètrica flexible
- Vd: ordenació volumètrica definida.

2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m<sup>2</sup>, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- a) Límits màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les Normes urbanístiques o,
- b) directament només pels paràmetres regulats en les Normes urbanístiques, amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:

- a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert a l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si escau.

**Article 211. Paràmetres propis d'un edifici**

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les Normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
  - Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
  - La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
  - Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
  - El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
  - Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
  - Els celoberts, que concreti el projecte
  - Els patis de ventilació.
  - Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

  - Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).
  - Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).
3. El planejament urbanístic derivat podrà introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
  - Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
  - Marges de flexibilitat regulats en les Normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica d'acord amb els articles 58.3 i 65.2.d del TRLU sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques.

**CAPÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ: DEFINICIÓ I REGULACIÓ****SECCIÓ 1. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS****Article 212. Superfície del sector i del polígon**

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les Normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 76 d'aquestes Normes urbanístiques, en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.

**Article 213. Superfície computable del sector i del polígon**

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

**Article 214. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon**

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

**Article 215. Sostre edificable màxim del sector i del polígon**

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'article 224 d'aquestes Normes urbanístiques en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

**Article 216. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons**

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable i tindran el caràcter de mínim en el cas de les reserves per equipaments i espais lliures, d'acord amb l'article 58.7 del TRLU.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, s'estableixen les superfícies de les reserves per a sistemes públics, en tractar-se d'àmbits d'ordenació directa.

**Article 217. Densitat màxima d'habitatges bruta**

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona.



**SECCIÓ 2. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA****Subsecció 1. Paràmetres propis de la parcel·la****Article 218. Parcel·la i illa**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on se situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
  - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
  - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
  - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes Normes urbanístiques regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

**Article 219. Forma d'una parcel·la urbana: front, fondària i laterals d'una parcel·la**

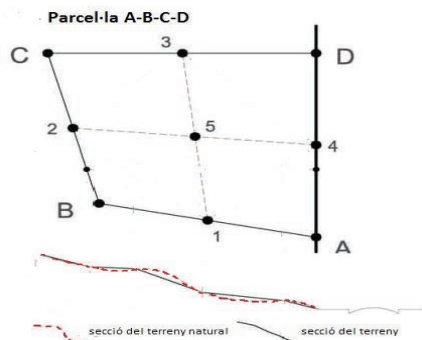
1. *Front de parcel·la* és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. *Fons de parcel·la* és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. *Fondària de parcel·la* és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. *Laterals de parcel·la* són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en l'article següent, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

**Article 220. Parcel·la mínima**

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior a l'aprovació inicial del POUM.
3. En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

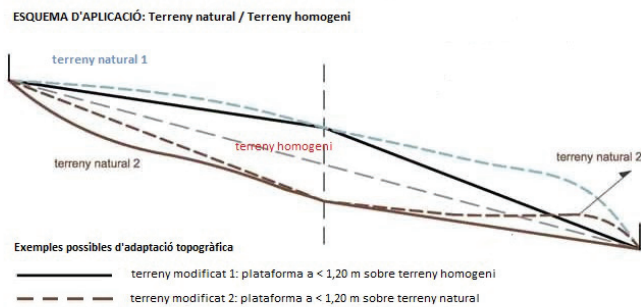
**Article 221. Terreny i pendent de la parcel·la**

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.  
En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.
2. Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composta pels plans que es generen pel traçat de les línies de secció que uneixen el front principal de carrer amb el front posterior de separació a veïns o a altre carrer.



3. **Terreny modificat** d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'article 229 d'aquestes Normes urbanístiques per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada, a partir dels pendents del terreny natural o terreny homogeni, segons a quin correspongui les cotes més baixes.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en el tràmit de la llicència, són documents essencials per la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic, d'acord amb el que es regula en l'article 224 d'aquestes Normes urbanístiques.



4. En el cas de parcel·les, conjunt de parcel·les o illa, regulades amb edificació en relació amb el vial, el terreny a modificar partirà de la definició i la regulació del terreny homogeni resultant a partir dels pendents en els límits de l'illa i parcel·les veïnes.

#### Article 222. Solar

1. És la parcel·la urbana apta per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

**Subsecció 2. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la****Article 223. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la**

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

**Article 224. Sostre edificable màxim de la parcel·la**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2st$ ).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
  - Directament amb les unitats de  $m^2$  de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
  - A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

De la planta sotacoberta o golfes computarà la superfície que resulti d'acord amb les determinacions de l'article 251.3 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de  $m^2$ , per destinar-lo a diferents usos.  
En el cas que el planejament admeti o prevegi usos principals en planta soterrani, aquests hauran de computar com a sostre edificable.
4. El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:
  - En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
  - En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per resituar-lo amb més aprofitament.
  - En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
  - En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
  - En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
  - En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

**Article 225. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la**

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:
  - Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3 del present article.

- Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé segons les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

El POUM regula en les fitxes de cada sector o polígon d'actuació les densitats o nombre màxim d'habitatges aplicables a cada àmbit de desenvolupament o gestió.

#### **Article 226. Ocupació màxima de la parcel·la**

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

#### **Subsecció 3. Paràmetres en relació a la parcel·la**

##### **Article 227. Espai lliure de la parcel·la**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades en l'article 238 d'aquestes Normes urbanístiques, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la vénen regulats amb caràcter general en els articles 229 i 240 d'aquestes Normes urbanístiques respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els articles 238 i 239 d'aquestes Normes urbanístiques

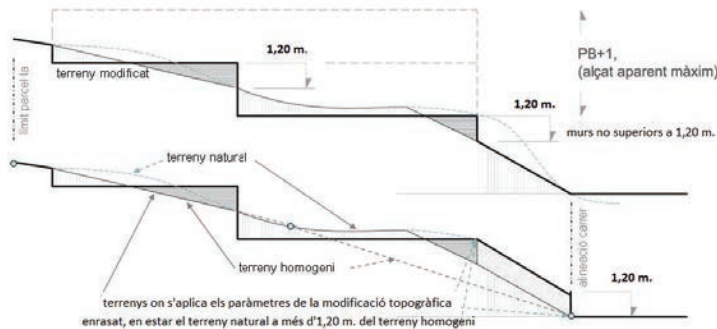
##### **Article 228. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions**

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

##### **Article 229. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. Les plataformes d'anivellament al costat dels límits de la parcel·la no es podran situar a 1,20 m per damunt o per sota de la cota del carrer i/o altres espais públics o als límits amb altres parcel·les en la seva cota natural.
3. Les plataformes situades a l'interior de les parcel·les, excepte els soterranis, s'hauran de disposar de manera que no excedeixin un talús ideal de pendent 2:3 (alçada:base) traçat des de les cotes possibles en els límits, per sobre o per sota.

4. Els murs d'anivellament de terres en els límits no tindran una alçada superior a 1,20 m per sobre o per sota de la cota natural dels esmentats límits. Els murs interiors de contenció de terres no excediran els 2,40 m en la cara vista.
5. Si per causa del moviment de terres en una parcel·la es vessen aigües sobre una parcel·la o diverses d'adjacents, el propietari queda obligat a construir una xarxa de drenatge interior a la seva parcel·la, a fi de recollir les aigües de reg o pluja.



#### **Article 230. Tanques a espai públic i entre veïns**

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques.

### **SECCIÓ 3. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**

#### **Subsecció 1. Paràmetres propis del carrer**

##### **Article 231. Alineació del vial**

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

##### **Article 232. Amplada del vial o carrer**

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació que tinguin a veure amb l'alineació, se situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

##### **Article 233. Rasants del vial i de l'alineació del vial**

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

#### **Subsecció 2. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**

##### **Article 234. Alineació de l'edificació respecte del carrer**

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de

l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

#### **Article 235. Front principal i front secundari**

1. Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:

- a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
- b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal.

Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació s'adaptaran al que es regula als articles 243 a 246 d'aquestes Normes urbanístiques.

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

#### **Article 236. Fondària edificable**

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.

4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

- a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 3 m, malgrat la fondària edificable màxima se situï a una distància inferior a aquests 3 m respecte del fons.
- b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonal sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
- c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació d'una fondària

#### **Article 237. Paret mitgera**

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.

2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

#### **Article 238. Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.

2. Les edificacions permeses en els patis d'illa vénen regulades en l'article 240 d'aquestes Normes urbanístiques, relatiu a les edificacions en el pati d'illa.

#### **Article 239. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la**

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica dels articles 246 i 247 d'aquestes Normes urbanístiques com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes Normes

urbanístiques, i amb caràcter general li és d'aplicació directa el que es regula en l'article 238 d'aquestes Normes urbanístiques.

#### **Article 240. Edificacions en els patis d'illa i tanques**

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:
  - Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
  - En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.
2. Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes no tindran un alçada superior a 3 m, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.

En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'envolvent teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3 m respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 30°.

En cap dels casos la coberta no serà transitable.

### **SECCIÓ 4. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI**

#### **Article 241. Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per a la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per a usos diversos, i altres de similars.
3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. El POUM pot regular mitjançant ordenances aspectes concrets per a aquest tipus d'instal·lacions.
4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars vénen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb article 224 d'aquestes Normes urbanístiques com a sostre d'un edifici regulat a l'article següent, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

#### **Article 242. Sostre d'un edifici**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes Normes urbanístiques.
2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article 247 d'aquestes Normes urbanístiques referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, al pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

#### **Article 243. Envolvent màxim d'un edifici i volum d'un edifici**

1. L'envolvent màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersectats següents:
  - Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
  - I els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
  - En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolvent màxima resultant.

- En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

#### Article 244. Façanes d'un edifici

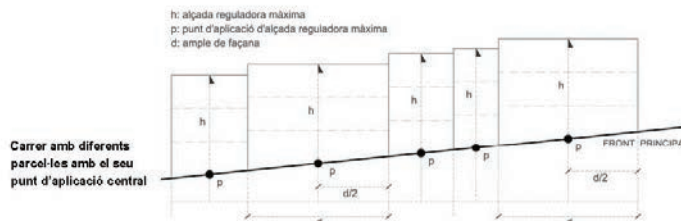
1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana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

#### Article 245. Nombre màxim de plantes

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.
3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, és determinant la regulació de la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici d'acord amb l'article 247 d'aquestes Normes urbanístiques.

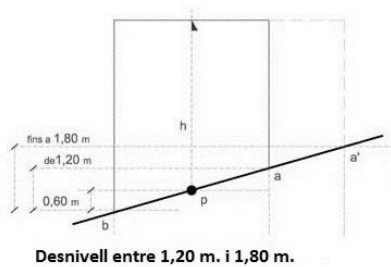
#### Article 246. Alçada reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació

1. L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
2. La mesura de l'alçada reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat a l'article anterior.
3. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:
  - a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers.
  - b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa.
4. Edificis situats en relació amb l'alineació el carrer:
  - a) El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.



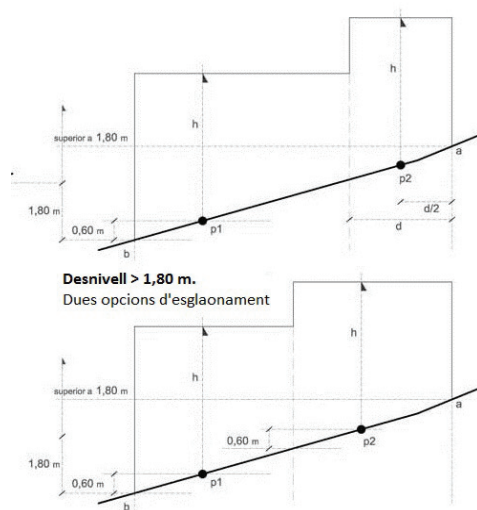
- b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegadas sigui superior a 1,20 m i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre de la cota de l'extrem més baix.





Desnivell entre 1,20 m. i 1,80 m.

- c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 m, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a) i b) del present article.



Desnivell &gt; 1,80 m.

Dues opcions d'esglaonament

##### 5. Edificacions aïllades situades en relació amb la parcel·la:

- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a edificacions aïllades situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici. El punt d'aplicació es referirà sempre a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.
- Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, vénen regulades segons els moviments de terres admesos en l'article 229 d'aquestes Normes urbanístiques i la regulació de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i la planta soterrani es regula als articles 247 i 248 d'aquestes Normes urbanístiques.

##### Article 247. Planta baixa

- La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges al·limètrics regulats en cada tipus d'edificació.
- Per al tipus d'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial s'entendrà per planta baixa tota planta amb el paviment situat a nivell de la rasant del vial en el punt mitjà de la façana, amb una variació de més / menys 50 cm. Per a aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb façana a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les. La cota del paviment de la planta baixa no podrà ultrapassar de més d'1,50 metres la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la.

A les plantes baixes es permetrà la construcció d'altells quan formin part del local ubicat en l'esmentada planta baixa i no tinguin accés independent des de l'exterior. Els altells se separaran un mínim de 3,00 m. de la línia de façana i la seva alçada lliure mínima serà de 2,50 m per a la part inferior i 2,10 m per a la superior.

No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes que no formin part del mateix volum, segons modalitat de semisoterrani i entresòl.

3. Per als tipus d'ordenació en edificació contínua reculada de l'alineació del vial i en edificació aïllada s'entendrà per planta baixa la primera planta per damunt de la planta soterrani real o possible.
4. En les edificacions situades en edificació aïllada, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 m. per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.
5. Segons el tipus d'ordenació, l'alçada lliure mínima serà la següent:
  - 3,00 m per a l'edificació contínua que segueix l'alineació del vial
  - 2,50 m per a l'edificació contínua reculada de l'alineació del vial
  - 2,50 m per a l'edificació aïllada

#### **Article 248. Planta soterrani**

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. Per al tipus d'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial s'entendrà per planta soterrani tota planta situada per sota de la planta baixa.
3. La part superior del forjat de la planta soterrani no podrà ultrapassar de més d'1,50 metres la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la. La part que superi aquesta limitació tindrà la consideració de planta baixa i la superfície aflorada computarà als efectes d'edificabilitat i densitat.
4. Per al tipus d'ordenació en edificació contínua reculada de l'alineació del vial serà planta soterrani tota planta que, soterrada o semisoterrada, la part superior del seu sostre estigui a menys d'1 m sobre el nivell del sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de la façana que dona al vial.
5. Per al tipus d'ordenació en edificació aïllada serà planta soterrani tota planta que, enterrada o semisoterrada, la part superior del sostre estigui a menys d'1 m sobre el nivell del sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semisoterrada amb un sostre que sobresurti més d'1 m sobre l'esmentat nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
6. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial o sanitari.
7. La planta soterrani, amb excepció de la que compti amb usos principals admesos, no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici.
8. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà com a mínim de 2,20 m.

#### **Article 249. Planta entresolat**

1. La planta entresolat és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes entresolat 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.

#### **Article 250. Planta pis i planta àtic**

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta o golfes.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici.
3. Totes les plantes pis inclosa la planta àtic 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.
4. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

#### **Article 251. Planta sotacoberta o golfes**

1. La planta sotacoberta o golfes és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana com a màxim se situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forja admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat se situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.
3. Es considerarà espai ocupable de la planta sotacoberta, el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 m per a pendents de coberta iguals o superiors als 45° i 1,90 m amb un pendent inferior. La superfície construïda de sostre en planta sotacoberta o golfes amb una alçada mitjana de 2,50 m computarà a efectes d'edificabilitat màxima neta.

4. L'espai de la planta sotacoberta o golfes només es pot destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sotacoberta.
5. En el cas de recular els plans de façana de golfes, els espais exteriors resultants –terrasses- hauran de quedar emmarcats perimetralment dins de l'àmbit de la coberta.

**Article 252. Coberta**

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.

**Article 253. Alçada lliure i construïda d'una planta**

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre els seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

**Article 254. Cossos sortints**

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat.
4. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.
5. La volada màxima dels cossos sortints s'estableix d'acord amb el tipus d'ordenació de l'edificació:

*a) Ordenació en edificació contínua***1. Edificació contínua que segueix l'alineació de vial**

- S'admet una volada màxima mesurada normalment al pla de façana, que no excedeixi de la desena part de l'ample del vial.
- Quan les edificacions donin a una plaça es considerarà la mesura del vial de major amplada que hi desemboqui.
- El front del voladís serà paral·lel a la línia de façana i en cap cas la volada màxima serà superior a 1,50 m.
- En els vials amb ample igual o inferior a 6,00 m només s'admetran cossos sortints oberts (balcons) amb una volada màxima de 0,40 m que ocupin exclusivament el 50 % de la longitud de la façana.
- En els vials amb ample superior a 6,00 m, si per aplicació dels criteris anteriors hi hagués una volada superior a l'ample de la vorera, s'aplicarà aquesta mesura menys 30 cm (ample vorera menys 30 cm) com a màxima volada. En aquest tipus de vials els cossos sortints tancats no podran ocupar més de la meitat de la longitud de la façana, i els cossos oberts la podran ocupar tota.
- L'alçada mínima dels cossos sortints sobre la rasant de la vorera serà 3,30 m mesurats en qualsevol punt de la línia de façana.

**2. Edificació contínua reculada de l'alineació de vial**

- S'admet una volada màxima d'1,25 m mesurada normalment al pla de façana.
- Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar més de la meitat de la longitud de la façana, mentre que els cossos oberts la podran ocupar tota.

En general, per a l'ordenació en edificació contínua, els cossos sortints tancats o oberts tenen limitada lateralment la distància a la paret mitgera, que serà com a mínim igual a la dimensió del vol i en cap cas superior a 1 m.

A l'espai lliure del pati posterior s'admetran cossos sortints amb una volada màxima d'1,25 m, deixant en qualsevol cas i com a mínim un pati posterior lliure de 3,00 m.

b) *Ordenació en edificació aïllada:*

- La volada màxima ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.
  - Els cossos sortints no podran ocupar l'espai de separació entre la línia d'edificació i els diferents límits de la parcel·la. No obstant això, s'admetrà una volada màxima equivalent a una quarta part de la separació entre la alineació oficial de carrer i la línia d'edificació, dins de l'àrea definida entre aquestes dues línies.
6. Són elements sortints les peces constructives fixades a la façana, com ara marquesines, para-sols, ràfecs i altres similars fixos. Es regularan d'acord amb les determinacions següents:
- En l'ordenació en edificació contínua que segueix l'alineació del vial s'admetran elements sortints en planta baixa sempre que la volada no sigui superior en cap punt a la meitat de l'ample de la vorera, amb un límit màxim d'1 m. Els elements sortints se situaran de manera que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a 3 m sobre la rasant de la vorera.
  - Per als restants tipus d'ordenació s'admetran les mateixes condicions de volada determinades per als cossos sortints.
  - Els alers de coberta podran volar, del pla de façana, un màxim de 0,50 m.

**Article 255. Espais oberts d'un edifici**

1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre –porxos, pèrgoles, etc, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
  2. En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un nombre absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:
    - Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
    - Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.
    - Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
    - Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.
- En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.
3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli en cada zona o amb caràcter general en l'article anterior.

**Article 256. Elements tècnics i compositius d'un edifici**

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxim d'un edifici, no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.
2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
3. Es permet la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, d'acord amb l'article 97.3 del TRLU, sempre que es justifiquin:
  - a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
  - b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics i la funcionalitat del sistema afectat.
  - c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
4. En els casos a què fa referència l'apartat 3 del present article, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

**Article 257. Celoberts**

1. Els celoberts són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels celoberts seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.
3. Els celoberts d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 242 d'aquestes Normes urbanístiques excepte:
  - Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
  - Quan una de les cares del pati sigui permeable.
  - Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

**Article 258. Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.
2. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 242 d'aquestes Normes urbanístiques.

**CAPÍTOL III. PARÀMETRES D'ÚS: DEFINICIÓ I REGULACIÓ****SECCIÓ 1. DEFINICIÓ, CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ GENERAL DELS USOS****Article 259. Definició d'usos**

S'entén per usos les activitats que, regulades pel POUM amb criteris d'ordenació funcional i ambiental, poden desenvolupar-se habitualment en les diferents zones qualificades del territori.

**Article 260. Classificació dels usos**

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament posterior, s'estableix la següent classificació d'usos:

- a) *Segons la seva funció urbanística*: Atinent a la diferent funció urbanística, el POUM defineix els usos com a generals o específics.
- b) *Segons el seu domini*: Atinent al seu caràcter, el POUM classifica els usos en públics o privats.
- c) *Segons la compatibilitat*: Atinent als diferents graus de compatibilitat, el POUM classifica els usos com a admesos i prohibits.
- d) *Segons la seva activitat*: D'acord amb aquest criteri, el POUM diferencia entre les activitats classificades a la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA) i la corresponent Ordenança de la intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions, de totes aquelles activitats per a les que calgui una regulació municipal específica, que es podran preveure en una ordenança municipal.

**Article 261. Regulació general dels usos i desenvolupament normatiu**

1. Regulació general dels usos. El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb les categories següents:
  - a) En sòl urbà: aquestes Normes urbanístiques regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
  - b) En sòl urbanitzable: el planejament derivat corresponent precisarà els usos que el POUM defineix, segons la seva funció urbanística i la seva compatibilitat.
  - c) En sòl no urbanitzable: el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la compatibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es qualifica el sòl no urbanitzable.
2. Desenvolupament normatiu de la regulació dels usos. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. La seva alteració suposarà la revisió o modificació del Pla.

3. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona, subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM.
4. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla especial d'ordenació d'equipaments comercials, si fos el cas.
5. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar d'acord amb les condicions següents:
  - a. *En sòl urbà*: mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública o del desenvolupament de l'ordenança municipal corresponent, es podrà:
    - restringir la localització i característiques de qualsevol dels usos.
    - prohibir usos compatibles amb el POUM.
  - b. *En sòl urbanitzable*: el planejament derivat corresponent precisarà els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva compatibilitat.
  - c. *En sòl no urbanitzable*: el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la compatibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es qualifica el sòl no urbanitzable.
6. En general, el planejament derivat i les ordenances que en el seu cas desenvolupin el present POUM, per a qualsevol tipus de sòl detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i polígon i podran fer més estrictes les previsions a complir per a llur localització, tot raonant i motivant els criteris en què es recolzi la decisió, així com per la seva compatibilitat amb altres usos pròxims, i en compliment també del que disposa l'article 3 del TRLU i les disposicions sectorials. Els àmbits de sòl per als quals aquest POUM no detalli un ús concret quedaran subjectes al règim establert al TRLU i al TRLS per a cada tipus de sòl, a més del que disposi la normativa sectorial.

## **SECCIÓ 2. PARÀMETRES D'ÚS SEGONS LA FUNCIO**

### **Article 262. Usos generals**

*Usos generals* són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament derivat o com agrupació d'un conjunt de zones i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La present relació és enunciativa i no limitativa:

1. **Residencial d'habitatge**: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics següents definits a l'article 263: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. **Terciari**: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics següents definits a l'article 263: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, hostaleria o restauració i recreatiu.
3. **Industrial**: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics següents definits a l'article 263: industrial i magatzems.
4. **Comunicacions**: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, marítim i aeri.
5. **Agrari**: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades d'aquestes. Inclou els usos específics següents definits a l'article 263: agrícola, ramader, forestal i habitatge rural.
6. **Equipaments i serveis tècnics**: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics següents definits a l'article 263: sanitarioassistencial, cultural, educatiu, esportiu, públic-administratiu, cementiri, estacionament i aparcament.
7. **Espais lliures**: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.
8. **Usos en subsòl**: comprèn aquelles activitats sotmeses a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que siguin compatibles amb els usos que corresponen a l'aprofitament urbanístic privatiu atribuït, d'acord amb les determinacions de l'article 39 del TRLU.
9. **Usos en sòl no urbanitzable**: comprèn aquelles activitats incloses en les determinacions de l'article 47 del TRLU.

**Article 263. Usos específics**

*Usos específics* són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideixen els diferents règims urbanístics del sòl:

1. **Habitatge:** és el que correspon a aquells habitatges destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:
  - 1.1. *Habitatge unifamiliar:* es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar se situarà dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, de manera que disposi d'un accés independent i exclusiu des de l'exterior, i en el que s'allotja una sola família o llar.
  - 1.2. *Habitatge plurifamiliar:* es refereix a un edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús assimilable a l'ús hotel·ler.
  - 1.3. *Habitatge rural:* es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual es trobi ubicat. Per a la seva permissibilitat s'haurà d'acreditar l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en sòl no urbanitzable.
2. **Residencial:** comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones: albergs de joventut, residències per a gent gran, residències d'estudiants, religioses i d'altres similars.
3. **Càmping i Residencial mòbil:** l'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, en els quals es realitzen funcions d'allotjament i estada temporal o permanent, com càmping, aparcaments de caravanes, etc.
4. **Hotel·ler:** comprèn els serveis relacionats amb allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents, en les diferents modalitats permeses a la legislació sectorial vigent.
5. **Turisme rural:** comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la legislació sectorial vigent.
6. **Hostaleria o restauració:** comprèn els serveis de restaurants, cafeteries, gelateries, granges, bars i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars, s'adscriuran a la categoria d'ús recreatiu.
7. **Comercial:** comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues (locals de venda en general incloent-hi farmàcies, centres d'atenció veterinària, etc.), galeries comercials, centres comercials i d'altres. Aquest ús vindrà regulat per les determinacions del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o la normativa sectorial aplicable en cada moment de vigència del POUM. D'acord amb els articles 6 i 9 de l'esmentat Decret i atenent a les dimensions de la superfície comercial i la singularitat de l'establiment s'estableix la classificació següent:
 

*Per raó de la superfície de venda*

  - 7.1. *Petit establiment comercial (PEC):* són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall, amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.
  - 7.2. *Mitjà establiment comercial (MEC):* són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
  - 7.3. *Gran establiment comercial (GEC):* són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis al detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

*Per raó de la singularitat de l'establiment*

Són establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície establerts a l'apartat anterior.
8. **Oficines:** comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.
9. **Públic-administratiu:** comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc. que poden estar compresos en l'ús terciari.
10. **Industrial:** Atenent a les dimensions, mides, situació i tipus d'activitat, el POUM estableix la classificació següent:

10.1. *Primera categoria. Indústria integrada o artesanal*: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, d'acord amb els condicionants que es podran establir en la corresponent ordenança d'usos.

10.2. *Segona categoria. Indústria urbana*: comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge en no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, requereixen del compliment de condicionants addicionals que es podran establir en la corresponent ordenança d'usos.

10.3. *Tercera categoria. Indústria agrupada*: comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a altres indústries alienes a elles.

10.4. *Quarta categoria. Indústria separada*: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

En els articles 271 a 274 d'aquestes Normes urbanístiques es regula de manera específica aquest ús.

11. Magatzem: comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies i venda a l'engròs.
12. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. En els articles 275 a 280 d'aquestes Normes urbanístiques es regula de manera específica aquest ús.
13. Estacions de servei: Gasolineres. Comprèn els locals destinats a subministrament de productes petrolers. Per al cas d'establiments comercials, d'acord amb l'article 3 del RD 6/2000, de 23 de juny de mesures urgents per intensificar la competència en els mercats de béns i serveis i la modificació de la Llei 25/2009, de 22 de desembre, aquest ús es considera genèricament incorporat a l'ús comercial. S'admet per tant la seva implantació dins dels establiments comercials en el cas que no es compatibilitzin aquest ús comercial amb el d'habitatge.
14. Sanitarioassistencial: comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts, i en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene i assistència. Inclou tant l'ús sanitari (tractament sense allotjament, consultoris, dispensaris, clíniques de dia, etc), l'ús assistencial (casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social) així com l'ús hospitalari (tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals).
15. Cultural: comprèn les relatives a museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art, auditoris i similars.
16. Educatiu: comprèn les activitats formatives i d'ensenyament en tots els graus i modalitats incloent-hi les llars d'infants i també les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars, que imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades.
17. Religiós i centres de culte: comprèn les activitats pròpies de celebracions i reunions de confessions o agrupacions religioses.
18. Recreatiu: comprèn les activitats descrites en el decret 12/2010, excepte les activitats de restauració; més específicament són aquelles relacionades amb el lleure, el temps lliure i l'esbarjo. Inclou les activitats destinades a oferir música en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar: bars musicals, sales de festes i d'espectacles, cafès cantant i similars. També s'inclouen les activitats relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius (billars, futbolins i similars), bingos i similars. També pot incloure l'ús esportiu definit a l'apartat següent.
19. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i esports en general, incloent-hi camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i similars.
20. Cementiri: comprèn les activitats i les instal·lacions dedicades a enterraments i serveis complementaris.
21. Agrícola: comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària així com els de manteniment de la maquinària, i potenciació d'aquest ús.
22. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar de caràcter industrial així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
23. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què sigui d'aplicació.
24. Extractiu: comprèn les activitats relacionades amb l'explotació de pedreres, mines, moviments de terres, extracció d'àrids, etc., sempre d'acord amb les disposicions de la normativa sectorial que sigui d'aplicació.



**SECCIÓ 3. USOS SEGONS EL DOMINI****Article 264. Domini públic**

1. Usos de domini públic o usos públics. Són aquells, a efectes d'aquestes Normes urbanístiques i de les que continguin els plans que desenvolupen aquest POUM, referents a usos o serveis públics realitzats o presentats per l'administració o per la gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Entre els usos públics s'inclouen també els realitzats per l'administració en béns de propietat privada mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

**Article 265. Domini privat**

1. Usos de domini privat o usos privats. Són aquells que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos en l'article 263 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos col·lectius. Són aquells usos privats destinats al públic, als que s'accedeix per la pertinença a una associació o agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

**SECCIÓ 4. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS****Article 266. Usos admesos: principals o dominants i compatibles**

1. *Usos admesos.* Són els que es permetin de manera expressa en l'ordenança que a tal efecte es redacti, així com aquells que així constin en la regulació que fa aquest POUM per a les zones o subzones, sectors i subsectors i els que, en els seu cas, no estan compresos en algun dels supòsits d'usos prohibits.
2. *Relació entre els usos.* Entre els usos admesos, alguns requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn per tal de ser admissibles. Aquests usos són els següents:
  - a) *Usos dominants.* Són aquells usos de caràcter general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
  - b) *Usos compatibles.* Són aquells usos generals o específics que s'admeten en una zona, subzona o sistema en no tractar-se d'usos contradictoris amb l'ús dominant. La llicència municipal es podrà condicionar a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
  - c) *Usos condicionants.* Són aquells usos generals o específics que per les seves característiques requereixen regulacions específiques de l'entorn.
  - d) *Usos condicionats.* Són aquells usos generals o específics que precisen de certes limitacions per ser admissibles.
  - e) *Usos incompatibles.* Són aquells usos generals o específics que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema, per ésser contradictoris amb l'ús dominant.
  - f) *Usos temporals.* Són aquells usos generals o específics establerts per termini limitat o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'Administració segons els objectius de l'ordenació urbanística i del desenvolupament urbanístic sostenible.
3. *Simultaneïtat d'usos.* Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, i sempre que siguin compatibles entre sí, es regularà tot el conjunt atenent a l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Article 267. Usos prohibits**

1. *Usos prohibits* són aquells usos generals o específics aquells que impedeixen les Normes urbanístiques d'aquest POUM, les ordenances dels plans derivats, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, tranquil·litat o decòrum públic i totes aquelles normes relatives al desenvolupament urbanístic sostenible i per a la qualitat de vida. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, resulten incompatibles amb els usos permesos encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.
2. La declaració d'incompatibilitat d'usos molestos podrà ser objecte de regulació mitjançant una ordenança específica.

**Article 268. Usos provisionals i usos disconformes**

1. *Usos provisionals* són aquells que, per no necessitar d'obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels plans, es poden autoritzar amb caràcter provisional.
2. Només es podran autoritzar usos provisionals en sòls urbanitzables delimitats, sense pla parcial urbanístic aprovat i en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, en tant no s'hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació. Aquests usos hauran d'ajustar-se a les determinacions dels articles 53 i 54 del TRLU.
3. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan l'Ajuntament acordi el cessament de l'autorització, condició que haurà de ser prèviament acceptada pel propietari i inscrita amb les demés condicions de l'autorització en el Registre de la propietat respecte a la finca registral que afecti. En cas d'arrendaments, precaristes, nous propietaris, usufructuaris, etc., les condicions hauran de ser acceptades tant pel propietari com per aquests.
4. L'autorització per als usos provisionals s'haurà de renovar cada dos anys, en defecte de la qual cosa caducarà.
5. *Usos disconformes.* En aquells casos que els usos i/o activitats comptin amb llicència d'activitats o mediambiental, i per aplicació del present POUM quedin en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme, els és d'aplicació el que es disposa als apartats 3, 5 i 6 de l'article 108 del TRLU.

**Article 269. Limitacions segons posicions relatives en l'edificació**



1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal dins de l'edifici, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. Segons les possibles incidències en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:





- **Situació A:** Activitats que ocupen plantes pis en edifici d'habitatge
- **Situació B:** Activitats que ocupen plantes baixes o inferior en edifici d'habitatge
- **Situació C:** Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges
- **Situació D:** Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis
- **Situació E:** Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats
- **Situació F:** Activitats en edificis d'ús exclusiu, fora de nucli urbà

4. Les diferents situacions es descriuen gràficament en els quadres següents:





**Situació A: Activitats que ocupen plantes pis en edifici d'habitatge**

<p>A1</p> 	<p>Activitats situades en planta primer pis d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa</p>
<p>A2</p> 	<p>Activitats situades en p. primer pis d'un edifici d'habitatges, amb ús d'habitatge a les plantes inferiors</p>



**Situació B: Activitats que ocupen plantes baixes o inferiors en edifici d'habitatge**

<p>B1</p> 	<p>Activitats situades en planta soterrani menys ú (-1) d'un edifici d'habitatges, amb accés a través de locals de planta baixa</p>
<p>B2</p> 	<p>Activitats situades en planta soterrani inferior a la menys ú (-2 o més) d'un edifici d'habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa</p>
<p>B3</p> 	<p>Activitats situades en planta baixa d'un edifici d'habitatges, amb accés independent</p>
<p>B4</p> 	<p>Activitats situades en planta baixa d'un edifici d'habitatges, amb accés comú</p>


**Situació C: Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges**

C1		Activitats situades en planta soterrani menys ú (-1) d'un edifici sense habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
C2		Activitats situades en planta soterrani inferior a la menys ú (-2 o més) d'un edifici sense habitatges, amb accés independent o a través de locals de planta baixa
C3		Activitats situades en planta baixa d'un edifici sense habitatges
C4		Activitats situades en planta pis d'un edifici sense habitatges


**Situació D: Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a altres edificis**

D1		Activitats contigües a edifici d'habitatges i situades en edificis d'ús exclusiu
D2		Activitats contigües a edifici amb altres usos que no siguin el d'habitatge, i situades en edifici d'ús exclusiu

**Situació E: Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats**

E1		Activitats en edificis d'ús exclusiu separats per espais lliures d'edificació (> 7 m.), respecte dels edificis més propers
----	---	--

**Situació F: Activitats en edificis d'ús exclusiu, fora de nucli urbà**

F1		Activitats situades en edifici aïllat, en zones allunyades de nuclis urbans
----	---	---

5. La regulació detallada dels usos específics es condiona a les situacions relatives descrites a l'article anterior. La relació dels usos permesos és la següent:

CVE-DOGC-A-15253036-2015

USOS ESPECÍFICS	Situacions relatives													
	A1	A2	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	C4	D1	D2	E1	F1
Petits establiments comercials (PEC)							(4)	(4)						
Mijians establiments comercials (MEC)							(4)	(4)						
Grans establiments comercials (GEC)							(4)	(4)						
Oficines i serveis / Públic-administratiu		(1)	(1)											
Hotelers		(1)	(1)											
Residencial		(1)	(1)											
Restauració / hostaler														
Recreatiu														
Activitats no classificades														
Indústria integrada						(2)								
Indústria urbana						(2)								
Indústria agrupada														
Indústria separada						(2)	(2)							
Magatzems														
Serveis tècnics i mediambientals														
Tallers de reparació de vehicles						(3)								
Aparcament														
Estació de serveis														
Educatiu		(1)												
Sanitari i assistencial														
Esportiu														
Cultural i social														
Religiós														

- Ús no permès  
 Ús permès
- (1) No permès, llevat que disposin d'accés independent, diferent a l'escala d'accés als habitatges  
 (2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció de foc  
 (3) Del mateix titular de l'edifici  
 (4) Sense accés al públic  
 (5) Referides a superfícies de venda  
 (6) Referides a superfícies útils

## **SECCIÓ 5. ACTIVITATS AMBIENTALS EN RELACIÓ AMB ELS USOS**

### **Article 270. Relació entre usos i activitats ambientals**

1. **Activitat.** S'entén per activitat l'explotació que es duu a terme en un determinat centre o establiment ramader, industrial, miner, comercial, de serveis o altres i que està integrada per una instal·lació o més d'una, segons defineix l'article 4 de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats (LPCAA).
2. **Classificació d'activitats.** Per a la qualificació d'activitats, la seva classificació i regulació s'estarà a allò que disposa la LPCAA i els seus annexos i, en el seu cas, allò previst per les ordenances municipals actuals o les que es promulguin en endavant i el que estableix aquest POUM.
3. En general es consideren compatibles amb totes les zones de sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal pugui determinar, sempre que no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.
4. Les ordenances actualment vigents, o les que es promulguin en endavant respecte de determinades activitats i a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre la protecció del medi ambient i en contra de l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol forma de contaminació, es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligació i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

## **SECCIÓ 6. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL**

### **Article 271. Definició i paràmetres de regulació**

1. A l'efecte de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre aquests, el present POUM estableix la regulació específica de l'ús industrial que es pot desenvolupar de manera detallada en una ordenança reguladora dels usos i les activitats.
2. Per a la regulació de l'ús industrial, les indústries i instal·lacions assimilades es classifiquen, en primer lloc en categories, d'acord amb les molèsties o incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient i en segon lloc, per les situacions relatives de l'entorn on estan ubicades.

### **Article 272. Categories de l'ús industrial**

Als efectes d'aquest POUM els usos industrials es classifiquen en les categories següents:

#### **1. Primera categoria. Indústria integrada o artesanal**

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com inòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

#### **2. Segona categoria. Indústria urbana**

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn. Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament en les comunitats de residents o d'altres, la instal·lació dels quals no té incidències greus sobre l'entorn.

#### **3. Tercera categoria. Indústria agrupada**

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries. Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

#### **4. Quarta categoria. Indústria separada**

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Inclou les plantes de compostatge i de reciclatge i renovació de residus per a usos energètics.

Les instal·lacions auxiliars i de serveis (dipòsits, elements de transport intern, instal·lacions de climatització, depuració; al servei de l'activitat pròpia) no es classifiquen en general en categories, amb l'excepció d'aquelles que per les seves dimensions naturals, molèsties o perillositat els correspongui reglamentàriament la inclusió en una categoria determinada.

**Article 273. Posicions relatives de les activitats**

Als efectes d'aquest POUM, a l'article 269 d'aquestes Normes urbanístiques s'estableixen les situacions per al conjunt dels usos, d'acord amb les posicions relatives de la indústria i l'habitatge o d'indústries entre si.

**Article 274. Limitació de les activitats**

Als efectes d'aquest POUM s'estableixen els límits màxims per a cada categoria i situació relativa que es detallen en quadre adjunt, referits als conceptes següents:

a) Potència mecànica. Mesurada en CV. Aquest quadre es refereix únicament a la potència mecànica aplicada directament a la producció.

b) Nivell sonor. Mesurat en decibels (dB) amb fixació de dos nivells:

- un nivell màxim exterior mesurat en façana a 1,00 m o a l'edifici veí més pròxim que pugui resultar afectat.
- un nivell màxim interior comprovat amb portes i finestres tancades.

En qualsevol cas, entre les 22 h i les 8 h el nivell sonor màxim al domicili del veí afectat no podrà superar els següents valors:

- Categoria primera i segona: 3 dB sobre el soroll de fons de nit.
- Categoria tercera: 8 dB sobre el soroll de fons de nit.
- Categoria quarta: 12 dB sobre el soroll de fons de nit.

c) Vibració. Mesurada en Pals.

Els límits màxims s'assenyalen en el quadre següent, amb les consideracions que s'estableixen a continuació:

**Quadre resum de límits màxims**

Categoria	Situació				Paràmetres
	B	C i D	E	F	
Primera	40/50				Nivell sonor EXT/INT
	5				Vibració
Segona	40/50	40/60	40/65		Nivell sonor EXT/INT
	5	10	15		Vibració
Tercera		45/65	45/70	50/80	Nivell sonor EXT/INT
		15	20	25	Vibració
Quarta				50/80	Nivell sonor EXT/INT
				25	Vibració

En cap cas s'admetrà en les situacions A i B l'ancoratge de qualsevol element de maquinària o de suport en parets mitgeres o sostres.

- L'ancoratge de tota maquinària o element mòbil s'efectuarà a través d'interposició de dispositius antivibratoris adequats.
- Quan les mesures correctores utilitzades de reconeguda eficàcia eliminin o redueixin causes justificatives de la inclusió d'una activitat en una determinada categoria, l'Administració podrà considerar amb caràcter general l'esmentada activitat de categoria inferior.
- No es podran reduir a 2a categoria indústries que utilitzin processos de fonèria de metalls, processos electrolítics o que puguin desprendre vapors, fums o que utilitzin dissolvents inflamables.
- En cap cas es podrà reduir a 1a categoria una activitat de categoria superior

**SECCIÓ 7. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT****Article 275. Definició de l'ús**

1. *Estacionament*. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. *Aparcament*. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

**Article 276. Reserva d'espais públics per a estacionament**

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, segons els usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant els estàndards que en els seu cas pogués fixar la legislació urbanística vigent.

**Article 277. Condicions dels estacionaments públics en el planejament derivat**

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles.
3. Les condicions paramètriques referides a places d'aparcament, accessos, rampes, etc es podran definir amb la tramitació de les corresponents ordenances municipals.

**Article 278. Condicions per als locals destinats a aparcaments de vehicles**

1. *Denominació.* Els locals destinats a guardar habitualment vehicles de motor es denominaran aparcaments o garatges, de manera indistinta. Es classificaran en:
  - a) *Aparcaments o garatges d'ús particular:* annexos a habitatges unifamiliars, bifamiliars o plurifamiliars amb una superfície i capacitat màximes de 80 m<sup>2</sup> i 4 cotxes.
  - b) *Aparcaments o garatges d'ús col·lectiu*, que poden situar-se:
    - en planta soterrani o baixa de grups d'habitatges unifamiliars entre mitgeres o d'habitatges plurifamiliars amb una superfície màxima de 500 m<sup>2</sup> (fins a 25 cotxes).
    - en edifici independent amb accés exclusiu en façana, amb una superfície màxima de 2.000 m<sup>2</sup> (fins a 100 cotxes).
  - c) *Aparcaments o garatges industrials:* sense cap limitació, en zona industrial.
2. *Protecció contra incendis.* Els locals destinats a l'ús de garatge compliran les condicions establertes en la legislació sectorial vigent en matèria de prevenció d'incendis.
3. Les condicions paramètriques referides a places d'aparcament, accessos, rampes, etc es podran definir amb la tramitació de les corresponents ordenances municipals.

**Article 279. Condicions generals de la previsió d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, els projectes han de preveure les places d'aparcament establertes a l'article següent, el que és condició indispensable per a obtenir la llicència. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la.

Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el nucli antic (clau R1), on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos, quan es tracti d'edificis de 4 habitatges o més, i sempre que existeixi un aparcament públic en un radi de 200 metres, l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls establerts a l'article següent, i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament, segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús. El canvi d'ús d'una planta d'oficines o comercial a habitatge, haurà de garantir el nombre de places d'aparcament
5. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, en solars amb front de vial igual o superior als 30 m, s'admetrà com a màxim un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar per cada 15 m de façana.
6. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
  - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
  - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.



7. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **Article 280. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions**

La previsió del nombre de places mínimes, sempre en relació a la superfície construïda per a cada ús específic, és la següent:

##### **1. Aparcament de turismes**

- a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:*  
Segons el Decret de mobilitat generada: Una plaça per cada habitatge.  
Recomanació d'estacionament a la via pública: Una plaça per cada habitatge.
- b) *Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:*
- Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat a) d'aquest article.
  - Altres usos: una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- c) *Edificis comercials:* D'acord amb el que determina la legislació sectorial vigent.
- d) *Edificis d'oficines i serveis, serveis professionals i similars:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- e) *Hotels, residències i similars:*
- Nucli antic (clau R1): sense limitacions
  - A la resta de qualificacions: una plaça d'aparcament per cada 4 llits.
- f) *Edificis destinats a restauració:*
- Nucli antic (clau R1): sense limitacions
  - A la resta de qualificacions: una plaça d'aparcament per cada 4 places de menjador.
- g) *Edificis industrials:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- h) *Estacions de servei:* En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m<sup>2</sup>, una plaça per cada 20 m<sup>2</sup> de sostre o fracció de superfície construïda.
- i) *Edificis per a dotacions educatives:* Escoles bressol, primàries, secundàries i escoles no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre que el solar ho permeti.
- j) *Edificis per a dotacions sanitari-assistencials:* Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

##### **2. Aparcament de motocicletes**

- a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:*  
Segons el Decret de mobilitat generada: El nombre màxim que correspongui a una plaça per cada dos habitatges o a una plaça cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

##### **3. Aparcament de bicicletes**

- a) *Edificis d'ús exclusiu d'habitatge:* Segons el Decret de mobilitat generada: El nombre màxim que correspongui a una plaça per cada 2 habitatges o 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.
- b) *Ús comercial:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció
- c) *Ús oficines:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció
- d) *Ús industrial:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció
- e) *Equipaments docents:* Cinc places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció
- f) *Equipaments esportius, culturals i recreatius:* Cinc places per cada 100 places d'aforament de l'equipament
- g) *Altres equipaments públics:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció
- h) *Zones verdes:* Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl

##### **4. Casos d'exempció de les previsions mínimes de places**

- a) *Per regulació urbanística específica:* La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que es fixen en els apartats anteriors tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.
- b) *Per motius tècnics.* Quan per raons tècniques demostrades (nivell freàtic, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

- c) *Per adaptació a la situació específica.* Quan de l'aplicació dels estàndards assenyalats als apartats anteriors i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat de situar les places d'aparcament previstes, l'ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.
- d) *Altres causes.* Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. Aquests supòsits hauran de justificar-se mitjançant la redacció d'un estudi de mobilitat complementari al del POUM.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIA, DEROGATÒRIES I FINAL

### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

#### Usos industrials en sòl no urbanitzable

Les edificacions i les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable es regularan d'acord amb les determinacions de la disposició transitòria quinzena, apartat 3, del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Queden derogades quantes disposicions d'igual i inferior jerarquia normativa siguin contràries al que es disposa en la normativa del POUM, tals com plans, ordenances o bands, llevat que no s'hi oposin, o s'hagin incorporat en el POUM.

#### Primera. Planejament general inclòs a la revisió

El planejament general fins ara vigent al municipi, les Normes subsidiàries de planejament de Santa Eulàlia de Ronçana (aprovades definitivament el 20/01/1995 i publicades al DOGC de 31/03/1995) més les modificacions puntuals aprovades, que s'han inclòs en el procediment de revisió i que ara es deroguen són les següents:

##### Modificacions puntuals de les NNSSPP

<i>Sector de planejament</i>	<i>Publicació DOGC</i>
Nucli rural barri Bonaire	10/03/1998
UA-41 La Fàbrica / part UA-15 (El Pont Nou)	08/06/1999
UA-5 Can Maset / UA-11 Puigdomènech	06/10/2000
UA-31 Can Mataporcs	21/02/2002
UA-44 Can Serra	17/10/2003
Art. 44 NNUU	20/10/2006
Ca l'Espardenyer	09/10/2008
UA-3 Font d'Abril	07/11/2008
Clau 1, Nucli antic	03/11/2009
Centre ocupacional Camí de Caldes	09/04/2010

#### Segona. Planejament derivat que es deroga

El planejament derivat fins ara vigent al municipi, incloent-hi les modificacions aprovades, que queden expressament derogats són els següents:

##### Plans especials en sòl urbà

<i>Codi</i>	<i>Sector de planejament</i>	<i>Figura de planejament</i>	<i>Aprovació</i>
PERI-1	Camí de la Serra	PERI	Text Refós 2006
PERI-2	Can Brunomestre	PERI	AD 17/02/99. DOGC 22/07/99

##### Plans parcials d'ordenació

<i>Codi</i>	<i>Sector de planejament</i>	<i>Figura de planejament</i>	<i>Aprovació</i>
PPO-2	Camí de Caldes	PPO	AD Subsector 1 19/9/01. DOGC 24/10/03
PPO-4	Can Magre	PPO	AD 18/12/91. DOGC 02/05/94. Mod. 21/04/04
PPO-5	El Rieral	PPO	AD 13/12/95. DOGC 10/05/2000

#### Tercera. Estudis de detall que es deroguen

Els estudis de detall aprovats en desenvolupament de les actuals Normes Subsidiàries de Planejament que queden expressament derogats són els següents:

CVE-DOGC-A-15253036-2015

<i>Codi</i>	<i>Sector de planejament</i>	<i>Figura de planejament</i>	<i>Aprovació</i>
UA-1	Els Lledoners	ED	Si
UA-2	Mas Vendrell	ED	-
UA-3	Font d'Abril	ED - Mod. NNSS 07/11/08	Si
UA-4	Font Sant Joan	ED	Si
UA-5	Can Maset	ED - Mod. NNSS 06/10/00	-
UA-6	Can Met	ED	-
UA-7	Primavera	ED	-
UA-8	Els Ametllers	ED	-
UA-9	Font del Bou	ED	-
UA-10	Salve Regina	ED	-
UA-11	Puigdomènech	ED - Mod. NNSS 06/10/00	-
UA-12	La Campinya	ED	-
UA-13	Torre del Gos	ED	-
UA-14	Bosc del Forn	ED	-
UA-15	Can Font	ED - Mod. NNSS 08/06/99	-
UA-16	Can Benet	ED	-
UA-17	Pinedes del Castellet	ED	Si
UA-18	Can Sabater	ED	-
UA-19	Font de Sant Cristòfol	ED	Si
UA-20	La Riereta	ED	Si
UA-21	Can Barnils	ED	-
UA-22	Sant Cristòfol	ED	-
UA-23	Can Juli	ED	-
UA-24	Can Marquès	ED	Si
UA-25	Bellavista	ED	Si
UA-26	Can Feu	ED	Si
UA-27	Can Mallorca	ED	-
UA-28	Dr. Vázquez	ED	Si
UA-29	Dr. Fleming	ED	Si
UA-30	Sant Isidre	ED	-
<i>Codi</i>	<i>Sector de planejament</i>	<i>Figura de planejament</i>	<i>Aprovació</i>
UA-31	Can Mataporcs	ED - Mod. NNSS 21/02/02	Si
UA-32	Masia de Can Mallorca	ED	Si
UA-33	Les Escoles	ED	Si
UA-34	Can Parera	ED	Si
UA-35	Santa Anna	ED	Si
UA-36	La Cruïlla	ED	Si
UA-37	Carretera de Barcelona	ED	-
UA-38	Hopresa	ED	Si
UA-39	Can Rocafort	ED	-
UA-40	Pitarra	ED	Si
UA-41	La Fàbrica	ED - Mod. NNS 08/06/99	Si
UA-42	Camí Canovelles	ED	Si
UA-43	La Figuera	ED	Si
UA-44	Can Serra	ED - Mod. NNSS 09/04/03	Si
UA-45	Edifici Catalunya	ED	Si

## DISPOSICIÓ FINAL

El present Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Eulàlia de Ronçana entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC, junt amb les seves Normes urbanístiques i la documentació que resulti preceptiva de publicar.