



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

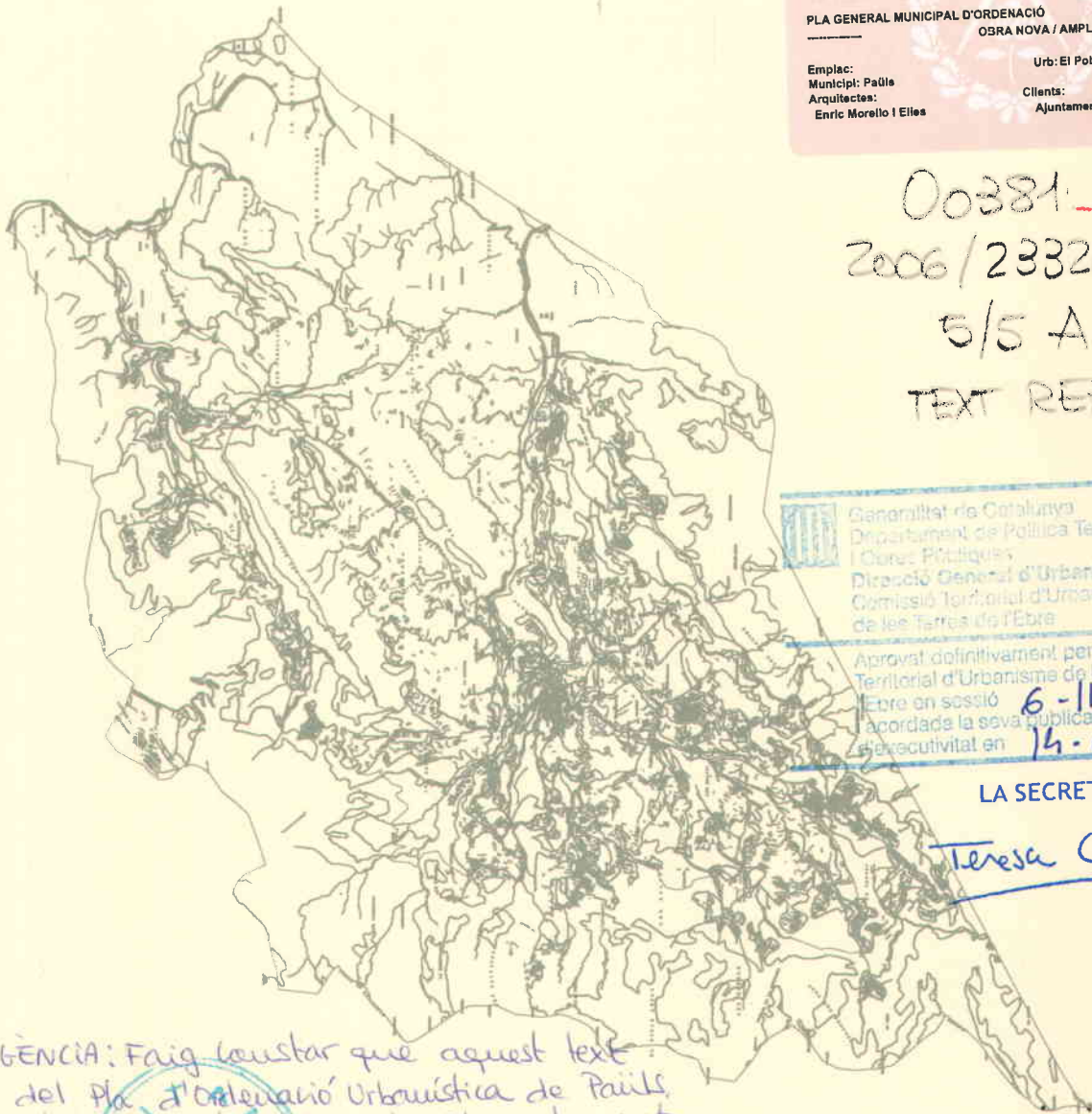
VISAT 2007700418

08-03-2007 8

PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ  
OBRA NOVA / AMPLIACIÓ 82993

Emplac:  
Municipi: Paüls  
Arquitectes:  
Enric Morello i Elies

Urb: El Poble  
Clients:  
Ajuntament De Paula



00381 - 548  
2006/23326/E  
5/5 A  
TEXT REFÓS

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Ordenació Urbana  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de les Terres de l'Ebre

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de les Terres de  
l'Ebre en sessió 6-11-2006  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en 14-05-2007

LA SECRETÀRIA

Teresa Cabré

DILIGÈNCIA: Faig constar que aquest text  
refós del Pla d'Ordenació Urbanística de Paüls  
ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
en data 29 de maig de 2007.  
Paüls, 30 de maig de 2007.  
El secretari

17-4-2007

**TEXT REFÓS**



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL TEXT REFÓS

AJUNTAMENT DE PAÜLS

NORMES URBANÍSTIQUES

2006/23326 E

<b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	6
Art. 2 - Marc legal.....	6
Art. 3 - Contingut i interpretació.....	7
Art. 4 - Entrada en vigor i vigència.....	7
Art. 5 - Modificació i revisió del P.O.U.M.....	7
<b>CAPÍTOL II . EL DESPLEGAMENT DEL P.O.U.M. ....</b>	<b>8</b>
Art. 6 - Iniciativa i Competències.....	8
Art. 7 - Planejament derivat.....	8
Art. 8 - Desplegament del P.O.U.M. en el sòl urbà.....	8
Art. 9 - Desplegament del P.O.U.M. en Sòl No Urbanitzable.....	9
Art. 10 - Desplegament del P.O.U.M. respecte als sistemes generals.....	9
<b>CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....</b>	<b>10</b>
Art. 11 - Elecció dels sistemes d'actuació urbanística.....	10
Art. 12 - Polígons d'Actuació Urbanística.....	10
Art. 13 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà.....	10
Art. 14 - Execució i gestió de sistemes.....	10
<b>CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....</b>	<b>11</b>
Art. 15 - Actes subjectes a llicència municipal.....	11
Art. 16 - Procediment.....	11
Art. 17 - Contingut de les llicències.....	11
Art. 18 - Requisits comuns de la sol·licitud de les llicències.....	11
Art. 19 - Llicència de parcel·lació.....	12
Art. 20 - Projectes d'urbanització.....	12
Art. 21- Llicència d'obres de nova construcció.....	13
Art. 22 - Llicència de modificacions d'ús.....	14
Art. 23 - Llicència d'enderrocament.....	15
Art. 24 - Llicències d'obres menors.....	15
Art. 25 - Requisits del projecte tècnic.....	17
Art. 26 - Suspensió del còmput dels terminis.....	17
Art. 27 - Deficiències esmenables i no esmenables.....	17
Art. 28 - Edificació i urbanització simultànies.....	18
Art. 29 - Seguiment.....	18
Art. 30 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.....	18
Art. 31 - Infraccions urbanístiques.....	18
<b>TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTOL I : PARÀMETRES D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>19</b>
Art. 32- Definició.....	19
<b>CAPÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNES D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>20</b>
Art. 33 - Definició dels conceptes.....	20
Art. 34 - Planta baixa.....	21
Art. 35 - Planta soterrani.....	21
Art. 36 - Alçada de les plantes pis.....	22
Art. 37- Elements tècnics de les instal·lacions.....	22
Art. 38 - Cossos sortints.....	22
Art. 39 - Vol màxim dels cossos sortints.....	23

Art. 40 - Elements sortints.....	23
Art. 41 - Ventilació i il·luminació.....	24
Art. 42 - Obres d'ampliació.....	24
Art. 43 - Celoberts.....	24
Art. 44 - Patis de ventilació:.....	25
<b>CAPÍTOL III: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'ALINIACIONS.....</b>	<b>26</b>
Art. 45 - Definició dels conceptes.....	26
Art. 46- Alineació de vial.....	26
Art. 47- Amplada de vial.....	26
Art. 48- Alçada.....	27
Art. 49- Regles sobre determinació d'alçades.....	27
Art. 50- Regles sobre mitgeres.....	28
Art. 51- Profunditat edificable.....	28
Art. 52- Espai lliure interior.....	28
Art. 53- Reculades.....	29
<b>CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....</b>	<b>31</b>
Art. 54- Conceptes.....	31
Art. 55- Desenvolupament del volum edificable.....	31
Art. 56- Ocupació màxima de parcel·la.....	31
Art. 57- Sòl lliure d'edificació.....	31
Art. 58- Alçada màxima i nombre de plantes.....	31
Art. 59- Separacions mínimes.....	32
Art. 60- Construccions auxiliars.....	32
Art. 61- Tanques.....	32
Art. 62- Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	33
<b>CAPÍTOL V: SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA.....</b>	<b>34</b>
Art. 63- Distribució de l'edificabilitat neta.....	34
Art. 64- Ordenació de la forma de l'edificació.....	34
Art. 65- Ocupació màxima de parcel·la.....	34
Art. 66- Cota de referència de la planta baixa.....	35
Art. 67- Paràmetres en la configuració unívoca.....	35
Art. 68- Paràmetres de la configuració flexible.....	35
Art. 69- Localització relativa de l'edificació:.....	36
<b>CAPÍTOL VI: PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.....</b>	<b>37</b>
<b>SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.....</b>	<b>37</b>
Art. 70 - Criteris de classificació.....	37
Art. 71 - Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	37
Art. 72 - Classificació d'usos segons el domini.....	38
Art. 73 - Classificació d'usos segons l'activitat i els efectes que se'n deriven.....	38
Art. 74 - Classificació segons la funció urbanística: usos generals.....	39
Art. 75 - Classificació segons la funció urbanística: usos específics.....	40
<b>SECCIÓ 2. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....</b>	<b>43</b>
Art. 76 - Regulació general dels usos segons el regim jurídic del sòl.....	43
Art. 77 - Desenvolupament de la regulació dels usos.....	43
Art. 78 - Usos prohibits.....	43
<b>SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECIFICA DELS USOS.....</b>	<b>43</b>
Art. 79 - Classificació dels usos segons l'activitat.....	44
Art. 80 - Classificació de situacions relatives a l'activitat.....	44
Art. 81 - Nivell d'indecència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	44
Art. 82 - Límits màxims a cada categoria.....	45

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT .....	46
Art. 83 - Reserva d'espais públics per aparcaments.....	46
Art. 84 - Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.....	46
Art. 85 - Previsió mínima de places d'aparcament.....	46
Art. 86 - Causes d'exempció de les previsions d'aparcament .....	47
SECCIÓ 5. REGLAMENT PER A REGULAR LES LLICENCIES D'ESTABLIMENTS .....	48
Art. 87 - Objecte.....	48
Art. 88 - Àmbit i aplicació .....	48
Art. 89- Competència.....	48
Art. 90 - Sol·licitud de llicència.....	48
Art. 91- definició.....	48
Art. 92 - Procediment de tramitació .....	49
Art. 93 - Documentació tècnica a acompanyar a lo sol·licitud.....	49
Art. 94 - Presentació de la sol·licitud .....	49
Art. 95 - Iniciació del tràmit .....	50
Art. 96 - Informes tècnics.....	50
Art. 97 - Deficiències subsanables .....	50
Art. 98 - Deficiències insubsanables o subsanables no subsanades .....	50
Art. 99 - Informació veïnal .....	50
Art. 100 - Audiència prèvia a la resolució.....	51
Art. 101 - Proposta de resolució .....	51
Art. 102 - Resolució.....	51
Art. 103 - Notificació i publicació de les llicències .....	51
Art. 104 - Efectes legitimadors de la llicència.....	51
Art. 105 - Caducitat de les llicències .....	52
Art. 106 - Transmissió de les llicències .....	52
Art. 107 - Controls periòdics .....	52
Art. 108 - Activitat inspectora.....	52
Art. 109 - Règim sancionador.....	53
Art. 110 - Activitats i instal·lacions clandestines.....	53
<b>TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>55</b>
Art. 111 - Classificació i Qualificació del sòl.....	55
Art. 112 - Els Sistemes.....	55
Art. 113 - Les zones.....	55
<b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....</b>	<b>56</b>
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS .....	56
Art. 114 - Definició i actuació dels Sistemes generals.....	56
Art. 115 - Titularietat i afectació del sòl.....	56
SECCIÓ 2. SISTEMES GENERALS.....	57
Art. 116 - Disposicions generals.....	57
Art. 117 - Sistema viari (V) .....	57
Art. 118 - Tipus de vies.....	57
Art. 119 - Desenvolupament.....	58
Art. 120 - Necessitat de llicència.....	58
Art. 121 - Protecció del sistema viari bàsic. (Xarxa comarcal TV-3541 (Diputació de Tarragona).....	58
Art. 122 - Xarxa viària rural. Tanques .....	59
Art. 123 - Sistema hidrogràfic.....	59
Art. 124 - Sistema de protecció de sistemes i sistema d'infraestructures i serveis tècnics ST. ....	60

SECCIÓ 3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES.....	61
Art. 125- Disposicions generals.....	61
Art. 126- Sistema de parcs, jardins urbans i espais lliures.....	61
SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....	62
Art. 127- Disposicions generals.....	62
Art. 128- Sistema d'equipaments comunitaris.....	62
<b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....</b>	<b>63</b>
SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	63
Art. 129 - Definició.....	63
Art. 130 - Determinació de l'ordenació en el sòl urbà.....	63
Art. 131- Cessions obligatòries i gratuïtes en sòl urbà.....	63
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.....	64
Art. 132 - Definició de zones.....	64
Art. 133 - Zona antiga i tradicional. Clau 1.....	64
Art. 134 - Cases en filera. Clau 2.....	66
Art. 135 - Eixample. Clau 3.....	67
Art. 136 - Zona d'implantació industrial Clau 4.....	68
SECCIÓ 3. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ.....	69
Art. 137 - Polígons d'actuació urbanística.....	69
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NUM. PAU-1.....	71
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NUM. PAU-2.....	71
SECCIÓ 4 PLANS DE MILLORA URBANA.....	73
Art. 138 - plans de millora urbana.....	73
PLA DE MILLORA URBANA PMU-1.....	71
PLA DE MILLORA URBANA PMU-2.....	71
<b>CAPÍTOL V. SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>76</b>
Art. 139 - Definició.....	76
Art. 140 - Tipus i categories.....	76
Art. 141 - Desenvolupament de les normes del POUM.....	76
Art. 142 - Vies rurals.....	76
Art. 143 - Parcel·lacions i segregacions.....	77
Art. 144 - Instal·lacions d'utilitat pública. Art. 47.4 Llei d'Urbanisme.....	77
Art. 145 - Instal·lacions d'obres públiques.....	78
Art. 146 - Usos admesos en sòl no urbanitzable.....	78
SECCIÓ 1 SÒL NO URBANITZABLE LLIURE PERMANENT.....	83
Art. 147 - Definició i règim general.....	83
Art. 148 - Definició.....	83
Art. 149 - Edificacions Agràries.....	83
Art. 150 - Edificacions Agropecuàries.....	84
Art. 151 - Edificacions Residencials.....	85
Art. 152 - Masies i Cases Rurals.....	86
Art. 153 - Altres Usos.....	86
SOL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ FUNCIONAL. CLAU 9.....	87
Art. 154 - Definició.....	87
Art. 155 - Usos compatibles.....	87
Art. 156 - Edificacions agrícoles, ramaderes o forestals.....	87
Art. 157 - Edificacions residencials.....	88

Art. 158 - Masies i Cases rurals.....	88
Art. 159 - Procediment per a l'autorització dels usos permesos.....	88
<b>SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL.....</b>	<b>89</b>
Art. 160 - Definició.....	89
Art. 161 - Delimitació o àmbit.....	89
<b>TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....</b>	<b>90</b>
Art. 162 - Definició.....	90
Art. 163 - Pre-catàleg.....	90
Art. 164 - Contingut del Pla Especial.....	91
Art. 165 - Condicions del Pla Especial.....	91
<b>TÍTOL V: REGULACIÓ DELS "CORROS" EL SEU RÈGIM CONCESSIONAL.....</b>	<b>92</b>
Art. 166 - Definició.....	92
Art. 167 - Situació dels "corros".....	92
Art. 168 - Registre i cens de "corros".....	92
Art. 169 - Règim jurídic dels "corros".....	92
Art. 170 - De la construcció, reformes i elements dels "corros".....	92
Art. 171 - Gestió, infraccions i sancions.....	93
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>94</b>
<b>PRIMERA USOS DISCONFORMES.....</b>	<b>94</b>
<b>SEGONA VOLUMS DISCONFORMES I FORA D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>94</b>
<b>TERCERA PARCEL·LES FORA D'ORDENACIÓ.....</b>	<b>94</b>
<b>QUARTA LEGALITZACIÓ EDIFICACIONS.....</b>	<b>95</b>
<b>QUINTA PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....</b>	<b>95</b>
<b>SISENA PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....</b>	<b>95</b>

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I . DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.

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

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Paüls, del qual formen part aquest Pla Urbanístic, constitueix l'instrument d'ordenació integral de tot el territori comprès dins del municipi de Paüls, i en aquest àmbit vincula directament el sòl a un estatut urbanístic bàsic, al qual en tot cas s'ha de sotmetre l'exercici de les facultats derivades del Dret de Propietat, d'acord amb l'establert a l'art. 5 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

2. Els antecedents d'aquest P.O.U.M. es troben continguts en l'expedient 2-6-78, de Delimitació de Sòl Urbà, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió del dia 22 de juliol de 1980. Aquest P.O.U.M. pretén comptabilitzar l'ordenació urbanística del municipi amb la Llei 2/2002, d'Urbanisme, amb la "Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones", i amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, en el seu document aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 15/05/01.

#### Art. 2 - Marc legal.

Aquest Pla Urbanístic està redactat d'acord amb:

1. La Llei 6/1998, sobre règim del sòl i regles de valoracions.
2. La Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
3. La Llei 10/2004, de modificació de la Llei d'Urbanisme.
4. El Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
5. Els reglaments de planejament, gestió i disciplina urbanístics aprovats, respectivament, pels Reials Decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
6. El Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.
7. Qualsevol referència, en la present Normativa, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.
8. El P.O.U.M., conjuntament amb el planejament que desplega, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, es públic, executiu i obligatori des de la seva publicació al DOGC, les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Les abreviatures utilitzades en aquest Pla Urbanístic referides als textos legals esmentats són les següents:

(RLU): Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

(RP): Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana ( publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78)

(RG) Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79)

(RD): Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78)

(RPL): Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) i Reglament de la Llei d'adequació 146/1984 (publicat al DOGC 557 de 3.7.85)

**Art. 3 - Contingut i interpretació**

El Pla urbanístic està integrat pels següents documents:

- Memòria. Antecedents i justificació del Pla.
- Memòria social.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació urbanística.
- Normativa urbanística.
- Estudi mediambiental

1. La present normativa, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Paüls i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per la normativa s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Els documents d'aquest Pla Urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.

La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel P.O.U.M., tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

1. Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
2. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
3. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

**Art. 4 - Entrada en vigor i vigència.**

Aquest P.O.U.M. entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

**Art. 5 - Modificació i revisió del P.O.U.M.**

1. L'alteració del contingut del P.O.U.M. es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, tot, d'acord amb l'art. 93 de la LU, pel que fa a la revisió i amb l'art. 94 de la LU, pel que fa a la modificació, i les del títol V del RP., on es concreten les circumstàncies per a cada supòsit, les corresponents competències i procediments.

2. Serà circumstància que justificarà la revisió d'aquest P.O.U.M. el transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva. També ho es el termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 20%. També ho són les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori o be la classificació del sòl, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

**CAPÍTOL II . EL DESPLEGAMENT DEL P.O.U.M.****Art. 6 - Iniciativa i Competències.**

1. El desenvolupament d'aquest P.O.U.M. correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquesta Normativa.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supra-municipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

**Art. 7 - Planejament derivat.**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla Urbanístic, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans Especials, Plans de Millora Urbana i Projectes d'urbanització.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten als articles 65 i 66 de la LU, i als articles 43-64 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83-87 de la LU.
3. Les diferents finalitats dels Plans Especials es detallen a l'article 67 de la LU. i les corresponents determinacions es concreten als articles 76-86 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83-87 de la LU.
4. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 69-bis de la LU i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 87.6 i 113.2 de la LU.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest P.O.U.M., hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.
6. D'acord amb el que es preveu a l'article 69 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, s'haurà de formar un catàleg de les construccions o edificis d'interès artístic, històric, arqueològic o típic dels llocs i elements naturals d'interès. Aquest catàleg haurà de comprendre almenys els edificis i llocs objecte de protecció per la legislació sobre el Patrimoni artístic i cultural i els espais naturals protegits i els edificis qualificats com a monuments per aquest Pla Urbanístic..
7. Aquest catàleg serà complementari del Planejament especial corresponent, d'existir aquest i, en tot cas, ho serà del P.O.U.M.
8. La inclusió d'un edifici en el catàleg implica la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com del seu entorn natural. Només es poden realitzar obres de restauració i conservació i autoritzar usos adients als valors que es pretenen protegir. El Pla Especial i el Catàleg podran establir una regulació més concreta de la regulació del P.O.U.M. sobre aquests aspectes.

**Art. 8 - Desplegament del P.O.U.M. en el sòl urbà.**

1. El desenvolupament de les determinacions del P.O.U.M. en sòl urbà consolidat es realitzarà, d'acord amb els articles 41 i 42 de la LU, i del sòl urbà no consolidat d'acord els articles 43 i 44 de la LU, mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per aquests àmbits, el P.O.U.M. determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.
2. En els Polígons d'Actuació Urbanística delimitats, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procediment fixat a l'art. 118 de la LU i en els art. 124 i 179 del RG. També serà obligatòria en aquests àmbits la cessió del 10 % d'aprofitament privat en els supòsits contemplats a l'art. 43 de la LU.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com la creació d'una Junta de Conservació.

**Art. 9 - Desplegament del P.O.U.M. en Sòl No Urbanitzable.**

Les determinacions del P.O.U.M. que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural. A més de la legislació general, vigent a Catalunya en matèria urbanística, en la redacció d'aquesta normativa s'ha tingut especial respecte amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, aprovat per acord del Consell Executiu de la Generalitat de data 15 de maig de 2001, i publicat al DOGC núm. 3440, de 27 de juliol de 2001.

**Art. 10 - Desplegament del P.O.U.M. respecte als sistemes generals.**

Les previsions del P.O.U.M. respecte als Sistemes, en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desenvoluparan a través de Plans Especials o, donat el cas, a través dels corresponents Plans parcials afectats.

**CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.****Art. 11 - Elecció dels sistemes d'actuació urbanística.**

1. En el desenvolupament del P.O.U.M., cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 115 de la LU. En el cas que es desenvolupin els plans per Polígons d'Actuació Urbanística s'haurà d'especificar el sistema d'actuació i la modalitat per a cada un d'aquests polígons.
2. El sistema i la modalitat escollits hauran de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel P.O.U.M., la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquest P.O.U.M. en sòl urbà, mitjançant polígons d'actuació, es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

**Art. 12 - Polígons d'Actuació Urbanística.**

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 112 i 113 de la LU, i l'art. 36 del RGU. Així, independentment de la delimitació de Polígons d'actuació, es podran modificar els àmbits establerts per aquest P.O.U.M. i es podran delimitar nous Polígons d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació de polígons d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'elles i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció dels sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

**Art. 13 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà**

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran Polígons d'actuació urbanística i Plans de Millora Urbana. Això no és obstacle perquè l'administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla Urbanístic, en un pla especial, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

**Art. 14 - Execució i gestió de sistemes.**

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

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

559

**Art. 15 - Actes subjectes a llicència municipal.**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'art. 179 de la LU, i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2 de la LU, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre d'execució municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

**Art. 16 - Procediment.**

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst pels arts. 179, 180, 181 i 182 de la LU i al procediment per a l'atorgament de llicències del art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/95 de 13 de juny.

**Art. 17 - Contingut de les llicències.**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquest Pla Urbanístic en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquest Pla Urbanístic, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquest Pla Urbanístic en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

**Art. 18 - Requisits comuns de la sol·licitud de les llicències**

Les sol·licitats es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrietes per l'interessat, o per la persona que legalment el representa, amb les següents indicacions:

1. Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic, i en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
2. Nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.
3. Situació, superfície i pertinença de la finca, així com índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual es sol·liciti la llicència.
4. Data i lloc on es realitzi l'obra.

Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

En les llicències d'enderrocament, construcció i moviments de terres, s'haurà de donar compliment al que assenyala el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderros i altres residus de la construcció (modificat pel Decret 161/2001, de 12 de juny). A tal efecte, es condicionarà l'obtenció de la llicència a que es justifiqui expressament el compliment d'aquesta normativa.

#### **Art. 19 - Llicència de parcel·lació**

Les llicències de parcel·lació se subjectaran al que estableixen els arts. 183 al 188 de la LU, i 79 al 83 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim, els següents documents:

1. Memòria en la qual es faci referència al Pla que estableix les condicions de la parcel·lació; es descrigui la finca a parcel·lar; es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície i emplaçament.
2. Certificat d'aprofitament urbanístic de les finques a que faci referència la parcel·lació.
3. Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin matriculades, s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà el títol o títols que acredita el domini i es assenyalarà la descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació, llandes, extensió.
4. Plànol de situació o emplaçament a escala no inferior a 1/2.000
5. Plànol topogràfic d'informació a escala 1/500 en el qual es situïn els llandes de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels Plans d'Ordenació vinculants.
6. Plànol de parcel·lació a la mateixa escala

#### **Art. 20 - Projectes d'urbanització**

Per a la tramitació dels projectes d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

1. Plànol de situació, a escala no inferior a 1/2.000, en el qual es determina la localització de la finca o finques a que es refereix la llicència.
2. Certificat d'aprofitament urbanístic de la finca o finques esmentades.
3. Projecte tècnic.
4. Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat la senyalització d'alineacions i rasants sobre el terreny.
5. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi oficial.
6. Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi.
7. Informe favorable dels projectes d'urbanització emesos pels organismes de l'Administració, que en el seu cas procedeixin.
8. Caldrà que el projecte inclogui les determinacions suficients per proposar la instal·lació d'un enllumenat públic de baix consum, d'acord amb els criteris d'estalvi energètic, per tal de prioritzar en els enllumenats exteriors la utilització de làmpades de vapor de sodi d'alta pressió i de baixa pressió en els espais públics, així que compleixin les limitacions i prohibicions establerts en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001 i s'adaptin al regim regulador establert en el Decret 82/2005 de 3 de maig i els seus annexos.

Els conceptes als quals haurà del referir-se el projecte tècnic son els següents:

561

1. Moviment de terres.
2. Obres de fabrica.
3. Pavimentació.
4. Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
5. Evacuació d'aigües i sanejament.
6. Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i telèfons.
7. Xarxa de distribució de gas.
8. Plantacions d'arbrat i jardineria.

El projecte tècnic estarà integrat, com, a mínim, pels següents documents:

1. Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions
2. Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estiguin inclosos.
3. Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
4. Plànol de perfils dels terrenys.
5. Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
6. Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
7. Plec de condicions econòmic-facultatives que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscriptes pel promotor i el seu tècnic.

#### **Art. 21- Llicència d'obres de nova construcció**

Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els documents següents:

1. Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan això sigui preceptiu
2. Cèdula urbanística, si estigués implantada. En el seu cas, fotocopia del document oficial de resposta a les consultes efectuades prèviament
3. Projecte Tècnic
4. Quan calgui, escriptura de mancomunitat de patis, inscrita al Registre de la Propietat. Si les finques confrontats fossin d'un mateix Propietari caldrà que s'acrediti la constitució d'una servitud recíproca de mancomunitat de pati, irrenunciable o irredimible mentre alguna de les finques estigui edificada subjectada a la condició suspensiva de que qualsevol d'elles s'allieni
5. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial.
6. Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi Oficial.

7. El projecte al que fa esment l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries per què amb el seu examen pugui comprovar-se si les obres la llicència de les quals es sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl sense que calgui l'inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació, quan no siguin condicionant de la llicència sol·licitada. Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

8. Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols. A més, quan a l'edifici s'haguessin d'exercir activitats industrials, caldrà que es consignin la categoria i situació.

9. Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'illa en la que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas de que estigui previst.

10. Plànol topogràfic a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que els solars de que es tracti siguin edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer a que tinguin front i la corresponent línia de profunditat edificable.

11. Plànol a escala 1/500 de les construccions existents en les finques confrontants, amb expressió de dades suficients per a poder apreciar, en el seu cas, els possibles condicionant que, per a la llicència sol·licitada, puguin derivar-se'n.

12. Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1/50 o 1/100, segons la menor o major capacitat de l'edifici; estaran acotats i en ells s'annotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament, si fos possible, tot el que sigui necessari o convenient per a facilitar-ne l'examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i en especial, amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, en traç continus negre, el que es conservi o permaneixi; en traç discontinuat groc, el que tingui que desaparèixer, i en traços discontinuats separats per punts, de color roig, la nova obra.

13. Fotografies de la finca.

14. Indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris en cadascun d'aquests serveis.

15. Adscripció en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

16. Justificació específica de que el projecte compleix la Normativa obligatòria vigent

Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article, caldrà que s'aporti documentació sobre estudis de càrregues existents i resultants i dels apuntaments que tinguin d'efectuar-se en l'execució de les obres.

#### **Art. 22 - Llicència de modificacions d'ús.**

Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els documents següents:

1. Memòria justificativa detallada del nou ús, amb indicació de si esta autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats industrials, caldrà que s'hi consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.

2. Plànol d'emplaçament a escala 1/500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illa en que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central a l'illa, cas de que n'hi hagi i es ressaltar si l'edifici existent s'ajusta o no a les indicacions alineacions i rasants

3. Plànol de plantes i façanes amb les seccions que calgui per a la seva completa comprensió
4. Indicació dels canals d'accés als serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats
5. Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les prescripcions establertes en l'article precedent
6. Certificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici es apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis

Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, caldrà que, a més, es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres de que es tracti.

#### **Art. 23. - Llicència d'enderrocament.**

Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocaments de construccions, es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representa i pel facultatiu designat per a dirigir-los.

Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

1. Plànol d'emplaçament a escala 1/500.
2. Croquis de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a efectuar
3. Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs amb indicació del programa i coordinat; d'aquests, així com de les precaucions a prendre amb relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns
4. Document acreditatiu de que el peticionari assumeix l'obligació de que les obres les executarà una empresa constructora competent i que al front de les esmentades obres, a més de la direcció facultativa, hi haurà un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa
5. Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar o demolir, existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres
6. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel corresponent Col·legi Oficial
7. Comunicació de l'acceptació de l'Arquitecte Tècnic o Aparellador de l'obra, visat pel Col·legi Oficial

#### **Art. 24 - Llicències d'obres menors**

Les sol·licitats de llicència d'obres menors aniran acompanyades, en tot cas, d'un document en el qual es descriu, gràficament i/o escrita, les obres, amb indicació de la seva extensió i situació.

En els supòsits regulats en aquest article es requeriran, a més, quan així s'indica, respectivament amb les lletres P i D, el següent:

- (P) Presentació de plànols signats per Facultatiu competent i visats pel Col·legi Professional respectiu
- (D) Direcció Facultativa justificada mitjançant full d'assumpció de direcció visada pel corresponent Col·legi Professional

A. Tindran la consideració d'obres menors les següents realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant

- Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
- Ocupació provisional de la via pública per la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
- Construcció de barraques o quioscs per a l'exposició i venda (P i D).
- Col·locació de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
- Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
- Col·locació de pals.
- Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública
- Instal·lació de marquesines per a comerços (P i D).

B. Les obres auxiliars de la construcció enunciades a continuació

- Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
- Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- Execució de cales, pous i sondeigs d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres (D).
- Recalç d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència (P i D).
- Apuntament de façanes (D).
- Col·locació de grúes-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció (P i D).
- Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny, en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici (P i D)
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

C. Les petites obres de reparació, modificació o adecentament d'edificis següents:

- Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica (D)
- Reparació de cobertes i terrats (D).
- Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic (D).
- Col·locació de portes i persianes en obertures.
- Col·locació de reixes.
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguassos i claveguerons
- Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
- Modificació de balcons o elements sortints (D)
- Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D) sense perjudici d'acompanyar-hi, a més, els documents exigits per aquestes Ordenances
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)
- Formació de cambres de bany en locals comercials i en magatzems (P i D)
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats d'edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres (D)
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major a 50 m<sup>2</sup>., i l'alçada total del qual no excedeixi de 5 m. (P i D).

D. Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- Establiment de barreres i tanques definitives.
- Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m<sup>2</sup>) de superfície total (D)
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no s'hi produeixin variacions de més d'un metre cinquanta centímetres ( 1, 50 m), sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20m) per sota d'aquest, en algun punt (D)
- Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

**Art. 25 - Requisits del projecte tècnic**

En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.

El Projecte tècnic detallarà les obres i instal·lacions amb la correcció de dibuix, exactitud i presentació indispensables

**Art. 26 - Suspensió del còmput dels terminis**

El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències, quedarà suspès:

1. Durant els dies que trigui l'interessat en atendre el requeriment de l'Ajuntament, per a completar les dades de la sol·licitud, reintegrant-la degudament o aportar documents preceptius omesos
2. Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte;
3. Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit, per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades a aquest Pla Urbanístic i el seu pagament
4. Durant els dies que hi hagi entre la notificació de la liquidació de les taxes acreditades a l'expedient i el seu pagament.

**Art. 27 - Deficiències esmenables i no esmenables**

Si el projecte s'ajustes estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i si s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances, l'òrgan competent atorgarà la llicència

Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència en resultessin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.

S'entendrà per deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials en el projecte i en tot cas, les següents:

1. Assenyalat erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament.
2. Projectar les obres per a usos no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
3. Aplicar un coeficient d'edificabilitat o d'utilització industrial superior.
4. Sobrepassar el nombre de plantes o en forma greu l'alçada o profunditat edificables.
5. No respectar les zones verdes o espais lliures previstos al planejament.
6. Incomplir les exigències previstos sobre reserva d'aparcament quan no sigui possible adaptar el projecte
7. No ajustar-se a la normativa sobre prevenció d'incendis sense possibilitat d'adaptació del corresponent projecte.

Les demandes de llicència amb deficiències no esmenables, seran denegades.

S'entendran com esmenables aquelles deficiències no compreses en l'apartat anterior. Aquestes es notificaran a l'interessat per a que les esmeni dins el termini de quinze dies, amb l'advertència de que, transcorregut el termini de sis mesos, sense que s'hagués efectuat l'esmena, es considerarà caducada la sol·licitud.

**Art. 28 - Edificació i urbanització simultànies.**

Podrà concedir-se llicència en terrenys que no hagin assolit la condició de solar en les condicions i requisits previstos als articles 41 de la LU i 77 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.

**Art. 29 - Seguiment.**

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

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reposat tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

**Art. 30 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.**

L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 144 i 145 de la LU amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, previ informe favorable de la Generalitat. Aquest Registre es registrarà pel que assenyalen els arts. 169, 170 i 171 de la LU.

**Art. 31 - Infraccions urbanístiques.**

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen els arts. 191 i següents de la LU, i les normes concordants del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.

## TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I D'US

### CAPÍTOL I : PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

#### Art. 32- Definició.

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

1. L'índex d'edificabilitat bruta o per zona es el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl, de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
2. La superfície del sostre edificable es la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.
3. L'envoltat màxim d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada sistema d'ordenació.
4. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel·les de L'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per damunt de la planta soterrani. En L'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent, la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

**CAPÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ****Art. 33 - Definició dels conceptes.**

Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

Parcel·lació i reparcel·lació s'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

Parcel·la. Porció de sòl urbà edificable o no, que constitueix una unitat registral.

Parcel·la mínima és la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca. Les dimensions de parcel·la mínima fan referència tant a superfície com al seu front i fondària. Quedaran excloses de la condició de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. De la mateixa manera quedaran excloses les parcel·les que, per l'ordenació urbanística establerta, no poden assolir els mínims fixats. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta-cinc graus respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer.

Solar. Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest POUM és apta per a ésser edificada immediatament, prèvia tramitació i concessió de la corresponent llicència d'obres. El concepte de solar i els seus requisits estan contemplats a l'art. 29 de la LU.

Planta baixa. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalada el Pla urbanístic.

Planta soterrani. La situada a sota de la planta baixa.

Planta pis. Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

Elements tècnics de les instal·lacions. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, radio i televisió; maquinaria d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre roba, caixes d'escala, i en general tots aquells elements que tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

Cossos sortints. Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació anterior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Elements sortints. Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

Celobert. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no es destinat a dormitori.

**Art. 34 - Planta baixa.**

Es la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible. Però, en el sistema d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la, la es aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0'60 m., per damunt i 0'60 m., per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en que en el sistema d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior. Per aquest mateix sistema d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractes de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa. La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0'20 m., o solera de formigó impermeabilitzada amb un gruix mínim de 0'20 cm.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Sistema d'ordenació	Alçada
Edificació segons l'alineació del vial	3,00 m.
Edificació aïllada	3,00 m.
Altres sistemes d'ordenació	3,00 m.

En el supòsit de que la planta baixa es destini a l'ús d'habitatge, l'alçada lliure mínima podrà reduir-se fins a 2,50 m.

Els entressolats o planta baixa partida es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior.

Els entressolats:

- a) Es separaran un mínim de tres (3) metres preferentment de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici o, de no ésser possible, d'un dels límits de l'edifici, en tota la seva amplada.
- b) L'alçada lliure mínima, per damunt serà de 2,20 m. i per sota serà de 2'50 metres

**Art. 35 - Planta soterrani.**

1. Les plantes soterrani en el sistema d'ordenació segons alineació de vial son les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivelles en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani, en els altres sistemes d'ordenació, són tota planta enterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per damunt del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Les plantes soterrani no compten en els índex d'edificabilitat, si l'ús és el de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici.
3. Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin el risc d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
4. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2'20 m.

**Art. 36 - Alçada de les plantes pis.**

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà ésser en alguns punts de 1,80 m., Però la mitja d'alçada interior de la planta haurà d'ésser com a mínim de 2'20 m.

**Art. 37- Elements tècnics de les instal·lacions.**

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquest Pla Urbanístic, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació
3. Instal·lacions de Telecomunicacions. Les antenes parabòliques, sol es podran posar a les cobertes o terrats dels edificis i tots els sistemes d'instal·lacions compliran els Decrets RD 1/1998, D 172/1999, RD 279 /1999, 116/2000 i 117/2000
4. No es permetran dintre de la població, antenes de telefonia mòbil

**Art. 38 - Cossos sortints.**

Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o de l'alineació de l'edifici, compliran en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.

1. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres semblants.
2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots els costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, Però si computaran als efectes d'ocupació màxima de la planta baixa i si es el cas també als efectes de separacions als límits de parcel·la, sistemes i altres edificis.
3. Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
4. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona o sector, els cossos sortints a partir de la primera planta.
5. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a 60 centímetres de l'eix de la paret mitgera.
6. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3'50 m. del nivell de la voravia, excepcionalment a la zona 1 Antiga i Tradicional els balcons estaran a una alçada mínima de 3 m.

**Art. 39 - Vol màxim dels cossos sortints.**

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es el que s'estableix en aquest article per als diferents sistemes d'ordenació.

**A. Sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.**

1. A totes les zones o sectors de les quals correspongui aquest sistema d'ordenació, menys quan s'estableixi una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial ni l'amplada de la vorera, si aplicant aquesta regla en resulta un vol superior a 1,20 m., s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cadascun dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a que recau, amb el límit màxim de 1,20 m. Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45°.

2. Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més de la meitat d'aquella longitud.

3. En carrers d'amplada inferior a 6 metres, només es permetran balcons d'un vol màxim al 10% de l'amplada del carrer i mai superior a 45 cm. i que ocupin un màxim de les 2/3 parts de la longitud de la façana; no poden ser balcons correguts i la seva longitud màxima serà de 2,50 m. amb una separació mínima de 60 cm. En tots els casos els cossos venen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que es situa a seixanta centímetres de l'eix de la paret mitgera. Per a determinar la superfície de les diferents dependències de l'habitatge, no es computarà la part edificada en cos sortint.

**B. Sistema d'ordenació d'edificació aïllada:**

1. En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

**C. Sistema d'ordenació volumètrica específica:**

1. Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts, es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,20 m., es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

2. A aquest sistema d'ordenació s'aplicarà allò establert per al sistema d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

**Art. 40 - Elements sortints.**

Son part integrant de l'edifici o be elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana ( sòcols, pilastres, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres) tenen la consideració d'elements sortints.

Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, les elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que les cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

1. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació sempre que no sobresurtin més de 0,15 m i que cap dels seus punts no es trobi una alçada inferior als 2'50 m., per damunt de la rasant de la voravia.

2. Les condicions de vol en elements sortints de planta coberta (ràfecs) podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,40 m., per als carrers de menys de 8 m. i fins un màxim de 0,80 m., per als carrers de 8 m. o més. Aquest ràfec de coberta mai no estaran a una altura inferior a 3 m.

**Art. 41 - Ventilació i il·luminació.**

1. Els habitatges hauran de disposar, almenys, de l'estança principal amb ventilació i il·luminació directa des del carrer o l'espai lliure interior d'illa.
2. En els edificis d'habitatges totes les estances i peces compliran les condicions que s'assenyala el Decret 259/2003, de 21 d'octubre sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.
3. La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'ha assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
4. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació i il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
5. Als patis de parcel·la o ventilació als qual ventilin peces principals, banys o cuines, no han de ventilar aparcaments col·lectius ni locals amb activitats industrials.

**Art. 42 - Obres d'ampliació.**

El dispostat sobre patis i sobre celoberts i patis de ventilació es aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes.

**Art. 43 - Celoberts.**

1. Els celoberts podran ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.
2. Als efectes del que disposa el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat em els edificis d'habitatges, els patis o celoberts que es consideren pel càlcul del perímetre de façana o als que ventilen peces principals han de: Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part (1/6) de l'alçada del pati, amb un mínim de 3 m. En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior. No donaran serveis a aparcaments col·lectius ni industrials.
3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar es distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que diu el número anterior d'aquest article. Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes. La mida de fondària no serà més gran de l'amplada mitja.
4. El celobert serà mancomunat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla urbanístic, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quan a la seva forma i dimensions, amb el dispostat per als patis interiors i mixtes.

5. A efectes del dispostat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:
6. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
7. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada. En cap cas la superfície del celobert serà inferior a 9 m<sup>2</sup>.
8. El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
9. Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la seva superfície en planta.

#### Art. 44 - Patis de ventilació:

1. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de la seva alçada, amb un mínim de dos metres (2 m. ) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

ALÇADA DEL PATI (NÚM. DE PLANTES PIS)	SUPERFÍCIE MÍNIMA M <sup>2</sup>
1	4
2	4
3	5
4	5

Quan als patis de ventilació, regiran les següents regles:

1. No es permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
3. Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
4. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual a la seva superfície en planta.
5. Als patis de parcel·la o ventilació als qual ventilin peces principals, banys o cuines, no han de ventilar aparcaments col·lectius ni locals amb activitats industrials.

**CAPÍTOL III: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL.****Art. 45 - Definició dels conceptes.**

Els conceptes esmentats tenen el significat següent:

Alineació de vial. Es la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

Línia de façana. Es el tram l'alineació pertanyent a cada parcel·la.

Ample de vial. Es la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

Alçada reguladora màxima. Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.

Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

Mitgera. Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vial.

Profunditat edificable. Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.

Espai lliure interior d'illa. Es l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar-les profunditats edificables.

Reculada de l'edificació. Es el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

**Art. 46- Alineació de vial**

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposa el Pla en regular el regim de les diferents zones o sectors.
3. Quan el Pla permet reculades, hauran de subjectar al disposat al corresponent article.

**Art. 47- Amplada de vial.**

1. Si les alineacions de vial són les constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial. Si les alineacions de vial no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments a una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer compres entre dos transversals, el mínim ample puntual en el costat i tram de que es tracti. S'entendrà per ample puntual de Vial per a un punt d'una alineació de vial, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts d'alineació oposada del mateix vial. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

2. L'amplada de vial es la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura, l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, es cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador a les alçades dels edificis o dels vols permesos.

#### **Art. 48- Alçada**

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes es l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
  4. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%), les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no podran constituir un habitatge independent, En cap cas podran superar els 3,50 m. sobre la rasant de l'últim forjat transitable.
  5. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.
  6. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m., si són transparents amb reixes i de 1,20 m. si són opaques.
  7. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. tindran una alçada màxima de 1,30 m. en el pla de façana i a les mitgeres es podran aixecar fins a 1,80 m., si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.
  8. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.
  9. Els coronaments decoratius de les façanes.

#### **Art. 49- Regles sobre determinació d'alçades.**

Atesa la complexitat del nucli de Paüls, per fixar l'alçada reguladora màxima al nucli antic caldrà redactar un pla especial urbanístic que determini les alçades per illes. Fins que aquest document de planejament urbanístic derivat no estigui redactat, la determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada es determinarà segons els supòsits següents:

**Edifici amb façana a una sola via:** amidaran l'alçada reguladora seguint el criteri de les edificacions veïnes, fent la mitjana aritmètica de les edificacions construïdes de l'illa, sempre tenint en compte de no sobrepassa l'alçada reguladora de cada zona.

Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i la mes baixa de 0,60 m., d'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt. Si la diferència de nivells es més de 0'60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m., per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m., per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin per que això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

**Edificis amb façana a dues vies que no facin cantonada o xamfrà,** fixaran el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima des del carrer situat a més baixa cota, essent PB+2+golfs per a tot el municipi, excepte al PAU 1, que correspon PB+3

**Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:** Caldrà redactar un Pla especial urbanístic de tota l'illa per tal de donar el vist i plau de l'alçada a construir per tal que no donin alçades desproporcionades, si bé sempre es podrà optar a realitzar l'alçada existent.

**Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.** L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial que doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins una profunditat edificable determinada per lloc geomètric dels punts equidistant de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada. Els casos particulars a que donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors. En la zona I. Antiga i tradicional on pràcticament totes les illes donen a dos carrers de diferents alçades es determinarà l'alçada reguladora del carrer més baix.

**Edificis amb façana a places:** Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior. Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

**Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions:** En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

#### **Art. 50- Regles sobre mitgeres.**

1. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.
2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigua no es normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°. En els altres casos per a poder edificar hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

#### **Art. 51- Profunditat edificable.**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.
3. En sol urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de profunditat edificable segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de profunditat, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontades. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

#### **Art. 52- Espai lliure interior.**

1. Les zones o sectors en que es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, es subjectaran a les previsions de cada regulació i sempre serà, en tot cas en planta baixa.

2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior de l'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa. En casos en que la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davant a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptats, en aquest davant, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

### Art. 53- Reculades.

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

- a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
- b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c) Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, podrà comprendre l'eixamplament. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificada quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vial i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b) o sigui en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten, llevat d'expressa prohibició, si compleixen els requisits següents:

4. Que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de 20 metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, la longitud mínima es de 10 metres.

5. Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.

6. Que en fer-ho es diferenciant clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat: no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada, no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer i no donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

1. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten s'hi concorren els següents requisits:

- a) que els edificis projectats tinguin una façana de igual a més de 10 metres.
- b) que la reculada s'iniciï a més de 3'00 metres de cada mitgera.
- c) que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum i xtes.

2. A més les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2,00 m., i d'alçada lliure mínima de 3,00 m.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

**CAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA****Art. 54- Conceptes.**

Els paràmetres propis del sistema d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i mida de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de la parcel·la
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Nombre màxim de plantes
- e) Separacions mínimes
- f) Edificacions auxiliars.

**Art. 55- Desenvolupament del volum edificable.**

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona o sector, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

Quan en la regulació de la zona o sector es fixen límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons índex d'edificabilitat.

**Art. 56- Ocupació màxima de parcel·la.**

L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos cossos sortints.

Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

**Art. 57- Sòl lliure d'edificació.**

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades com construccions auxiliars en els casos que quedi manifesta la seva possibilitat.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en Aquest Pla Urbanístic per als patis mancomunats i segons el previst si és el cas, respecte als espais lliures privats mancomunats.

**Art. 58- Alçada màxima i nombre de plantes.**

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En aquells punts en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que posseïxin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més d'un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà: La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,00 m., si són opaques i d'1,80 m., si són transparents o de reixes.

Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

#### **Art. 59- Separacions mínimes.**

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals es la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, incloses els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixin del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.

#### **Art. 60- Construccions auxiliars.**

1. Es pot permetre en aquest sistema d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guardar dipòsit de material de jardineria, piscines i anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes.

3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes. No obstant, mai podran estar en el front o façana.

#### **Art. 61- Tanques.**

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

L'alçada màxima de les tanques serà d'1'80 m., si bé solament podran ser opaques fins una alçada de 0'80 m., havent-se de construir la resta amb elements calats com reixes, tela metàl·lica i vegetació, etc.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada d'1'50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

**Art. 62- Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més 0'50 m., per damunt o més de 2,20 m., per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la. la (menys els soterranis) hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per damunt de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

**CAPÍTOL V: SISTEMA D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA.**

582

**Art. 63- Distribució de l'edificabilitat neta.**

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les, les són els següents:

- a) forma i mida de la parcel·la.
- b) ocupació màxima de parcel·la
- c) longitud mínima de façana

**Art. 64- Ordenació de la forma de l'edificació.**

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) Mitjançant la fixació de:
  - Alineacions d'edificació.
  - Cotes de referència de la planta baixa.
  - Alçada màxima i nombre límit de plantes.

b) Mitjançant la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en regim de mitgeres.

3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

**Art. 65- Ocupació màxima de parcel·la.**

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

2. Com a excepció al disposat en el número anterior, fixem específicament per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

3. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

**Art. 66- Cota de referència de la planta baixa.**

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla urbanístic establertes en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla urbanístic amb les següents prescripcions o determinacions:

a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.

b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrasses en que es sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures. Com a pla d'anivellament hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m., quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajust, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un projecte amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ésser incorporada al projecte d'edificació. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

**Art. 67- Paràmetres en la configuració unívoca.**

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica les Normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes:

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums l'edificació que es construïxin sobre cadascuna de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà: La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles. Les cobertes dels paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables. Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

- Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m., si són opaques i 1,80 si són transparents o reixes.
- Els elements bàsics de les instal·lacions.
- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

**Art. 68- Paràmetres de la configuració flexible.**

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltat vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, caldrà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors per a les quals aquest Pla urbanístic fixen alçada màxima, l'envoltat del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

#### **Art. 69- Localització relativa de l'edificació:**

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

a) separacions mínimes entre edificacions

b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El regim d'aquests paràmetres es l'establert en aquest article, completes, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i assegurar els convenients nivells il·luminació i assolellada.

a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers es la següent:

- Edificis de Pb, Pb + 1P i Pb + 2P = 4 m.

- Edificis de Pb + 3P i més = 10 m.

b) A efectes il·luminació i assolellada, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial- serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la següent manera:

a) En edificis la profunditat edificable dels quals l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sens donar a dues façanes oposades), la consideració anterior haurà de complir les condicions anteriors d'assolellada a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b) Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les anteriors condicions d'assolellada.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles tramats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

**CAPÍTOL VI: PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITAT.****SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.****Art. 70 - Criteris de classificació.**

Al efectes del compliment de la Llei 3/1998 de 27 de febrer. De la intervenció integral de l'Administració ambiental, les activitats en classifiquen en:

1. Activitats sotmeses al règim d'autorització ambiental. Annex I Llei 3/1998
2. Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental i que requereixen informe preceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Annex II.1 de la Llei 3/1998
3. Activitats sotmeses a al règim de llicència ambiental. Annex II.2 Llei 3/1998
4. Activitats sotmeses al règim de comunicació. Annex III Llei 3/1998

A efectes d'aquest Planejament , s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

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

**Art. 71 - Classificació d'usos segons la permissibilitat.**

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos del POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionants. S'entén per ús condicionant aquell general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

**Art. 72 - Classificació d'usos segons el domini.**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

**Art. 73 - Classificació d'usos segons l'activitat i els efectes que se'n deriven.**

1. Independentment de la classificació que fa la Llei 3/1998 que té rang superior i als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen les activitats en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient. A aquests efectes se'ls considera d'acord amb la relació següent:

**a. Molestes:**

- soroll (a l'exterior del local propi i veí més afectat)
- fums, gasos, bafs i olors.
- pols
- aigües residuals
- residus industrials
- transports, càrrega i descàrrega
- instal·lacions visibles
- aglomeracions del Personal
- calor
- vibracions

**b. Nocivitat i insalubritat:**

- gasos i elements contaminats
- aigües residuals
- matèries i manipulació
- radiacions
- abocaments i deixalles

**c. Perillositat:**

- manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
- processos de producció i recipients a pressió perillosa
- Materials explosius
- Vessament i abocament de substàncies químiques agressives
- Condicionaments i aptitud del local.
- Condicionaments i aptitud dels accessos.

2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència mediambiental.
5. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència mediambiental.
6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència mediambiental.
7. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

#### **Art. 74 - Classificació segons la funció urbanística: usos generals**

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc...) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixample, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunt s unitaris, sector industrial, sector de serveis terciari-logistics, sector d'activitats agrícola-ramaderes i forestals) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: es aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis acondicionats per aquest funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. Terciari. Compren les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics referits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotelier, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu
3. Industrial: compren les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.
4. Agrari: compren les activitats que son 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 del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola ramader o forestal.
5. Comunicacions: compren aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.
6. Equipaments i serveis tècnics: compren 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, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, Assistencial, socio-cultural, esportiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.
7. Espais lliures: compren aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats

**Art. 75 - Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

1. Habitatge unifamiliar: es refereix a l'allotjament destinat a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior i en el qual s'allotja una sola família o llar.

2. Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no compren els apart-hotels ni cap ús submible en l'ús hoteler.

3. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

4. Residència especial. Compren els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.

5. Residencial mòbil: compren formules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de caravanes o similars dins d'aquest ús.

6. Hoteler: compren els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

7. Comercial: l'ús comercial al detall o comerç petit és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. no inclou el comerç a l'engros, la restauració i les activitats lúdiques. aquests establiments seran preferentment del tipus mitjà, individuals o col·lectius, d'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i tindran una superfície de venda igual o superior als 400 metres quadrats. En supòsits especials, podran establir-se grans establiments comercials, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior als 800 metres quadrats.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m<sup>2</sup>.

Els establiments comercials dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats. En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 metres quadrats de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 metres quadrats de superfície de venda.

Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 400 m<sup>2</sup>.

8. Oficines i serveis: compren les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

9. Restauració: compren els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquest locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries o similars estaran adscrits a ús recreatiu.
10. Recreatiu: compren els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Compren els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.
11. Magatzems: compren aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb un altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Compren també, els establiments destinats al comerç a l'engros. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinaria del que disposi.
12. Industrial: compren les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per les seves especial característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla Municipal s'ajustarà al que estableix la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació.
13. Indústria tipus I: compren aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixen raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.
- Indústria tipus II: compren aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos a l'entorn. Compren en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries
- Indústria tipus III: compren aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
14. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació
15. Assistencial: compren les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'us residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centre d'acollida, etc.
16. Sanitari: es el que correspon al tractament o allotjament de malalts. Compren els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris, i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
17. Socio-cultural: compren les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religió, no incloses en l'ús educatiu.
18. Esportiu: compren les activitats relacionades amb la practica i formació de l'educació física i l'esport en general.
19. Administratiu: compren els centres o edificis destinats a l'Administració pública.
20. Serveis tècnics: compren els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc.)
21. Estacionament i aparcament: es el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'us.
22. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal de l'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

23. Ramader: compren les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal de l'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

24. Forestal: compren 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 que li es d'aplicació.

25. Activitats extractives: fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81. d'acord amb la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INI, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23

26. Càmping i caravanning: és el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90. La regulació del càmping i caravanning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin

Aquesta nomenclatura es independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.

Quan una activitat es pugui englobar en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

El creixement de l'oferta comercial al detall, inclòs en àmbit del present POUM, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecta, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial d'Equipaments Comercials (PTSEC 2001-2004).

En el mateix sentit, el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de gran o mitjà establiment comercial, en la zona industrial que preveu aquest POUM, estarà subjecta a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC 2001-2004.

**SECCIÓ 2. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS****Art. 76 - Regulació general dels usos segons el regim jurídic del sòl.**

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent::

En el sòl urbà, aquest Pla urbanístic regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.

En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especial precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.

En el sòl urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable i d'acord amb l'establert en la Llei d'Urbanisme 2/2002

**Art. 77 - Desenvolupament de la regulació dels usos**

La determinació d'un o varis usos generals o dominants per a cada zona, subzona o sistema serà competència del Pla Municipal. L'alteració d'aquests suposarà la modificació del Pla Municipal. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla Municipal.

La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

1. En el sòl urbà per mig de l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

- Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquest usos.
- Prohibir usos compatibles amb el Pla Municipal
- Admetre usos no contemplats pel Pla Municipal, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona

2. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

3. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla Municipal.

**Art. 78 - Usos prohibits**

Es consideren usos prohibits aquells que estableix de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució del Pla.

Aquest usos es podran autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu la Llei d'Urbanisme 2/2002. els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o el usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

**SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS**

592

**Art. 79 - Classificació dels usos segons l'activitat**

Referent a l'emplaçament dels usos i la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.

S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, intercanvi i el consum.

La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.

Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

**Art. 80- Classificació de situacions relatives a l'activitat**

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

Situació 1:

- En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
- En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

Situació 2:

- En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

Situació 3: En zones industrials properes al nucli urbà

- En edificis independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- En edificis independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

- En edificis aïllats situats en zones industrials.
- En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en z. industrials, dedicats a una única activitat

Situació 5: En zones industrials allunyades del nucli urbà

- En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

**Art. 81- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

Qualsevol us o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar a dos requisits previs:

1. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que d'acord amb la municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
2. Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.

La mesura de nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

Sorolls i vibracions  
Contaminació atmosfèrica  
Aigües residuals

- Residus sòlids
- Carrega i descarrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió
- Afeccions a la flora i a la fauna
- Afeccions al paisatge

Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

**Art. 82 - Límits màxims a cada categoria.**

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

- a) Densitat de potència contractada (en w/m2).
- b) Total Potència màxima contractada (kW).

Taula I											
Relació categoria – situació											
Categoria	Situacions										Paràmetres
	1	1	2	2	3	3	4	4	5		
Primera		100	100	125							Densitat de potència
	10	40	40	50							Potència total màxima
Segona	No	No	100	125	Ilm.	Ilm.					Densitat de potència
	No	No	40	50	375	275	Ilm.	Ilm.	Ilm.		Potència total màxima
Tercera	No	No	No	No	Ilm.	Ilm.	Ilm.	Ilm.	Ilm.		
Quarta	No	No	No	No	No	No	No	Ilm.	Ilm.		
Cinquena	No	No	No	No	No	No	No	No	Ilm.		

**SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT****Art. 83 - Reserva d'espais públics per aparcaments**

Els plans parcial en sòl no urbanitzable, i els plans de millora i especial, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinant en aquest Pla Municipal.

**Art. 84 - Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

En totes les edificacions de nova planta o en les reformes en augment d'habitatsges, s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

1. Quan l'edifici es destini a més d'un dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament aplicant els diferents paràmetres sobre cada us. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
2. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:
3. L'alçada mínima lliure de tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m, en el cas de que sigui en planta soterrani. Si son de planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Tant sols s'admetran alçades interplantes en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els que de forma específica es justifiqui que els nous s'insereix i de forma molt específica si l'entorn esta inclosos dintre d'alguna de les categories establertes en el catàleg d'edificis i conjunts.
4. Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m2 per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
5. En els habitatges unifamiliar es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
6. La rampa d'accés als soterranis, tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent del 4%. La resta del seu trajecte tindrà una pendent màxima del 20%.
7. L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.
8. Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

**Art. 85 – Previsió mínima de places d'aparcament**

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i dels sostre permesos en cada zona.

1. La reserva d'aparcament en el propi edifici seran com a mínim:
2. Edificis d'habitatsges: una plaça per cada habitatge de superfície útil igual o superior a 100 m2. Els plans que desenvolupin aquest Pla General compliran el mateix mínim.
3. Oficines i bancs: una plaça per cada 80 m2 de superfície útil.
4. Comerç: quan la superfície comercial (sumades totes les plantes de l'edifici amb aquest ús) sigui superior a 300 m2 es preveurà una plaça per cada 100 m2 útils i quan sigui inferior no caldrà cap previsió.
5. Indústries i magatzems: una plaça per cada 100 m2 construïts.

6. Teatres, cines, sales de festes, sales d'espectacles, auditoris, gimnàs, i altres edificis on es prevegi una gran afluència de públic: una plaça d'aparcament per cada 20 localitats si el local en té menys de 150 localitats, una plaça per cada 15 si en té entre 150 i 400, i una plaça per cada 10 si té una capacitat superior.

7. Hotels i residències: Una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent en senzilles.

8. Clíriques i hospitals: una plaça d'aparcament i dues d'estacionament per cada deu llits.

En edificis destinats a més d'un sol ús el càlcul es farà sumant els requeriments de cada component.

S'exceptua la reserva obligatòria d'aparcament aquells edificis en els quals la xifra resultant de càlcul sigui igual o inferior a vuit places.

### **Art. 86 - Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

Quedaran exemptes de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en que concorrin algunes de les causes següents:

Causes de mida:

1. Quan en edificis plurifamiliars en alçada, l'aplicació del mòdul de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a vuit habitatges en les zones dels casc antic i les incloses al catàleg i cinc places en la resta, s'exonerarà l'obligació de reserva d'aparcament.

2. Quan el nombre màxim de places possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.

3. Quan es prevegi que, per les condicions de parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest Pla, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

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