

# NORMES URBANÍSTIQUES

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA RIERA DE GAIÀ

### ÍNDEX

---

TÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	
	CAP. I	DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM
	Art. 1	Àmbit territorial i objecte del POUM 13
	Art. 2	Marc legal 13
	Art. 3	Contingut i interpretació 14
	Art. 4	Vigència 15
	Art. 5	Modificació i revisió del POUM 15
	CAP. II	DESPLEGAMENT DEL POUM
	Art. 6	Iniciativa i competències 17
	Art. 7	Planejament derivat 17
	Art. 8	Desplegament del POUM en Sòl Urbà 18
	Art. 9	Desplegament del POUM en Sòl Urbanitzable 18
	Art. 10	Desplegament del POUM en Sòl No Urbanitzable 18
	Art. 11	Desplegament del POUM respecte dels sistemes generals 18
	CAP. III	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT
	Art. 12	Elecció dels sistemes d'actuació 20
	Art. 13	Polígons d'actuació urbanística 20
	Art. 14	Sistema d'actuació en Sòl Urbà 20
	Art. 15	Sistema d'actuació en Sòl Urbanitzable delimitat 21
	Art. 16	Execució i gestió de sistemes 21
	Art. 17	Projecte d'urbanització complementari 21
	Art. 18	Subsòl 21
	Art. 19	Reserves per a habitatges de protecció pública 22
TÍTOL II	PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS	
	CAP. I	DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ
	Secció 1	Disposicions d'aplicació general
	Art. 20	Regulació de l'edificació 23
	Art. 21	Tipus d'ordenació de l'edificació 23
	Art. 22	Planta baixa 23

Art. 23	Planta soterrani	24
Art. 24	Planta pis	24
Art. 25	Planta golfes	24
Art. 26	Planta coberta	25
Art. 27	Ventilació i il·luminació	26
Art. 28	Celoberts i patis de ventilació	26
Art. 29	Amplària dels vials	27
Art. 30	Formació de xamfrans en les cantonades	28
Art. 31	Tractament de l'espai privat i de l'espai públic	28
Art. 32	Superfície mínima dels habitatges	28
Art. 33	Condicions estètiques i paisatgístiques	29
Art. 34	Energies alternatives	29
Art. 35	Instal·lacions de façana	29
Secció 2	Regulació de l'edificació alineada a vial	
Art. 36	Paràmetres bàsics que regulen l'alineació a vial	30
Art. 37	Planta baixa d'un edifici referida a carrer	30
Art. 38	Altura reguladora màxima d'un edifici referida a carrer	30
Art. 39	Regles sobre determinació d'alçades	30
Art. 40	Regles sobre mitgeres	31
Art. 41	Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la	32
Art. 42	Pati d'illa	32
Art. 43	Cossos sortints	32
Art. 44	Elements sortints	33
Art. 45	Reculada de l'edificació	33
Secció 3	Regulació de l'edificació aïllada	
Art. 46	Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada	35
Art. 47	Ocupació màxima de parcel·la	35
Art. 48	Sòl lliure d'edificació	35
Art. 49	Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny	35
Art. 50	Planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny	36
Art. 51	Altura reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	36
Art. 52	Separacions mínimes i tanques	36
Art. 53	Adaptació topogràfica del terreny	37
CAP. II	REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS	
Art. 54	Zonificació i usos	38
Art. 55	Regulació d'usos segons l'activitat	39

TÍTOL III	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	
CAP. I	DISPOSICIONS GENERALS	
	Art. 56 Classificació i qualificació del sòl	41
	Art. 57 Els sistemes	41
	Art. 58 Les zones	41
CAP. II	REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	
Secció 1	Disposicions generals	
	Art. 59 Definició de sistemes generals	43
	Art. 60 Desenvolupament dels sistemes generals	43
	Art. 61 Afectació del sòl	44
Secció 2	Sistemes generals de comunicació	
	Art. 62 Disposicions generals	45
	Art. 63 Sistema viari (V)	45
	Art. 64 Xarxa bàsica territorial	46
	Art. 65 Camins rurals	47
	Art. 66 Sistema ferroviari (FE)	48
	Art. 67 Règim de limitacions	48
	Art. 68 Limitacions per raons urbanístiques	48
	Art. 69 Limitacions en àrees edificades	49
	Art. 70 Condicions d'edificació i ús	49
	Art. 71 Condicions especials per als Plans parcials urbanístics	50
	Art. 72 Llicència municipal	50
Secció 3	Sistema d'espais lliures	
	Art. 73 Disposicions generals	51
	Art. 74 Sistema d'espais lliures i zones verdes (ZV)	51
	Art. 75 Sistema hidrogràfic (H)	52
	Art. 76 Sistema de protecció de sistemes	53
Secció 4	Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics	
	Art. 77 Disposicions generals	54
	Art. 78 Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)	54
	Art. 79 Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)	55
	Art. 80 Pla Especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona	55

CAP. III	REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	
Secció 1	Disposicions generals	
	Art. 81 Definició	57
	Art. 82 Determinació i ordenació del Sòl Urbà	57
	Art. 83 Cessions gratuïtes en Sòl Urbà	57
Secció 2	Zones d'ordenació en Sòl Urbà	
	Art. 84 Definició de zones	58
	Art. 85 Zona de Casc Antic protegit (clau CAV)	59
	Art. 86 Zona de Casc Antic (clau CA)	62
	Art. 87 Zona de Ciutat Jardí Aïllats (clau CJA)	65
	Art. 88 Zona de Ciutat Jardí Castellot – Habitatges aïllats (clau CJC)	67
	Art. 89 Zona de Ciutat Jardí – Habitatges adossats (clau CJCA)	69
	Art. 90 Zona de Cases en renglera (clau CR)	71
	Art. 91 Zona de Cases en renglera – Carrer de la Sèquia (clau CRS)	74
	Art. 92 Zona de Cases en renglera – Reculades a vial (clau CRV)	77
	Art. 93 Zona de Petita i Mitjana Indústria – Taller – Aparador (clau IPM)	79
	Art. 94 Zona de Gran Indústria (clau IS2)	81
Secció 3.	Polígons de desenvolupament en sòl urbà	
	Art. 95 Definició d'àmbits	83
	Art. 96 PAU 1A	84
	Art. 97 PAU 2A	85
	Art. 98 PAU 3A	86
	Art. 99 PAU 4A	87
	Art. 100 PMU 1R	88
	Art. 101 PMU 2R	89
	Art. 102 PMU 1A	90
CAP. IV	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	
Secció 1.	Disposicions generals	
	Art. 103 Definició i tipus	92
	Art. 104 Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable	92
	Art. 105 Gestió del Sòl Urbanitzable	93
Secció 2.	Àmbits de desenvolupament de Sòl Urbanitzable delimitat	
	Art. 106 Sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable	93
	Art. 107 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 1R – Residencial	93
	Art. 108 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 2R – Industrial (taller aparador)	94
	Art. 109 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 3R – Gran indústria	95
	Art. 110 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 4R – Darreres església	96
	Art. 111 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 5R – Antigues granges	97

	Art. 112 Sector de Sòl Urbanitzable SUD 1A – Pins d’Ardenya	98
CAP. V	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	
	Secció 1. Disposicions generals	
	Art. 113 Definició i tipus	100
	Art. 114 Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable	101
	Art. 115 Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable	101
	Secció 2. Regulació general dels elements bàsics del territori	
	Art. 116 Estructura de la propietat del sòl	102
	Art. 117 Xarxa viària rural	103
	Art. 118 Tanques	103
	Art. 119 Conreus	104
	Art. 120 Masses forestals i tales d’arbres	106
	Art. 121 Sistemes per a la prevenció i extinció d’incendis	106
	Art. 122 Transport d’energia elèctrica i telecomunicacions	107
	Art. 123 Usos permesos i usos prohibits	107
	Art. 124 Publicitat	108
	Secció 3. Construccions en sòl no urbanitzable	
	Art. 125 Disposicions generals	108
	Art. 126 Integració en l’entorn	109
	Art. 127 Actuacions d’interès públic	110
	Art. 128 Magatzems agrícoles	110
	Art. 129 Instal·lacions ramaderes	111
	Art. 130 Construccions i instal·lacions d’obres públiques	113
	Art. 131 Antenes i instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	113
	Secció 4. Zonificació en Sòl No Urbanitzable	
	Art. 132 Definició de zones	115
	Art. 133 Àmbit del Sòl no urbanitzable (3.0)	115
	Art. 134 Sòl no urbanitzable de protecció agrícola (3.1)	115
	Art. 135 Sòl no urbanitzable de protecció de monuments (3.2)	115
	Art. 136 Sòl no urbanitzable d’activitats extractives (3.3)	115
	Art. 137 Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística (3.4)	116
TÍTOL IV	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	
	Art. 138 Definició	117
	Art. 139 Catàleg	117
	Art. 140 Contingut del Pla Especial	119
	Art. 141 Condicions de les obres de consolidació i conservació	120

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1a Volums i usos fora d'ordenació	121
2a Volums i usos disconformes	121
3a Pla especial de protecció del patrimoni	121

## **ANNEX 1      DEFINICIONS:**

### **1.1      DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ**

#### **1.1.1      Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament      123**

Aprofitament urbanístic del sector  
Aprofitament mitjà del sector (AM)  
Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)  
Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

#### **1.1.2      Definició dels paràmetres referits a les zones      123**

Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

#### **1.1.3      Definició dels paràmetres referits a la parcel·la      123**

Parcel·la  
Parcel·la mínima  
Solar  
Alineació  
Front de parcel·la  
Fons de parcel·la  
Coeficient o índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)  
Densitat neta d'habitatges (DNH)  
Ocupació de parcel·la (C)  
Sòl privat no edificable

#### **1.1.4      Definició dels paràmetres referits al carrer      125**

Alineació de carrer o de vial  
Rasant del carrer o del vial  
Amplària del vial  
Illa o Mansana  
Arrodoniment de les cantonades  
Xamfrans

#### **1.1.5      Definició dels paràmetres referits a l'edifici      126**

Edificació principal i edificació auxiliar  
Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)  
Línia de façana  
Planta baixa (PB)  
Planta soterrani (PS)  
Planta pis (PP)  
Espai sotacoberta, fumeral o golfes (SC)  
Coberta  
Altura reguladora màxima (ARM)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre màxim de plantes (NMP)</li> <li>Altura lliure o útil</li> <li>Cossos sortints</li> <li>Elements sortints</li> <li>Pati de llums o celobert</li> <li>Pati de ventilació</li> <li>Llucanes</li> <li>Elements tècnics de les instal·lacions</li> </ul>	
1.1.6	Definició dels paràmetres específics d'edificació alineada a vial	128
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paret mitgera</li> <li>Fondària edificable</li> <li>Alineació interior d'illa</li> <li>Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa</li> <li>Reculada de l'edificació</li> </ul>	
1.1.7	Definició dels paràmetres específics de l'edificació aïllada	128
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Separacions mínimes</li> <li>Tanques</li> </ul>	
1.2	DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ	
1.2.1	Criteris de classificació	129
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Classificació d'usos segons el domini</li> <li>Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística</li> <li>Classificació i Definició dels usos globals</li> <li>Classificació i Definició dels usos específics</li> </ul>	
1.2.2	Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció	135
1.2.3	Situació relativa de les activitats	136
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifici aïllat</li> <li>Edifici independitzat</li> <li>Situacions relatives de l'activitat</li> </ul>	



## **ANNEX 2 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL**

2.1	Actes subjectes a llicència	139
2.2	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	139
2.3	Procediment d'atorgament de llicències	139
2.4	Contingut de les llicències	140
2.5	Condicions de l'atorgament de llicències	140
2.6	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	141
2.7	Classificació de les obres	141
2.8	Seguiment de les obres	143
2.9	Establiment de terminis per edificar	143
2.10	Infraccions urbanístiques	144

## **ANNEX 3 ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT**

3.1	SOROLL I VIBRACIONS	145
3.1.1	Definicions	
3.1.2	Nivells sonors	
3.1.3	Projecte acústic	
3.1.4	Nivells màxims	
3.1.5	Regulació de les vibracions	
3.1.6	Horaris	
3.1.7	Mesures complementàries	
3.2	CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	149
3.2.1	Definicions	
3.2.2	Classificació d'activitats en funció de la contaminació atmosfèrica	
3.2.3	Emissions a l'atmosfera	
3.2.4	Altura de les xemeneies	
3.3	AIGÜES RESIDUALS	151
3.3.1	Usos de l'aigua	
3.3.2	Classificació dels abocadors	
3.3.3	Abocaments exclosos	
3.3.4	Abocaments municipals	
3.3.5	Competències	
3.3.6	Condicions dels abocaments	
3.3.7	Recomanacions	
3.4	RESIDUS	154
3.4.1	Definicions	
3.4.2	Tractament de residus	
3.4.3	Normativa general	

3.4.4	Residus industrials	
3.4.5	Residus sanitaris	
3.4.6	Enderrocs i residus de la construcció	
3.4.7	Programes	
3.4.8	Recomanacions	
3.5	EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS	156
3.5.1	Extraccions de materials en les zones de domini públic hidràulic	
3.5.2	Activitats extractives	
3.6	CÀRREGA I DESCÀRREGA	156
3.6.1	Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega	
3.6.2	Condicions de la càrrega i descàrrega	
3.7	OLORS	157
3.7.1	Definicions	
3.7.2	Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor	
3.7.3	Valoració de les emissions de pudor	
3.8	RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES	158
3.8.1	Classificació i definicions	
3.8.2	Regulació d'activitats segons les radiacions electromagnètiques	
3.8.3	Control i autorització d'instal·lacions radioactives	
3.9	RISC D'INCENDI	160
3.9.1	Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi	
3.9.2	Definicions i unitats	
3.9.3	Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi	
3.9.4	Prevenició i protecció contra incendis	
3.10	RISC D'EXPLOSIÓ	
3.10.1	Definicions	162
3.10.2	Regulació de les activitats en funció dels riscos d'explosió	

<b>ANNEX 4</b>	<b>CONDICIONS D'HABITABILITAT</b>	<b>163</b>
<b>ANNEX 5</b>	<b>EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS</b>	<b>165</b>
	5.1 Ordres d'execució	
	5.2 Declaració de l'estat ruïnós i acord de demolició	
	5.3 Expedient	
	5.4 Procediment general	
	5.5 Procediment en altres supòsits	
	5.6 Ruïna imminent i desperfectes reparables	
	5.7 Apuntament de l'edifici	
	5.8 Enderroc d'edificis	
<b>ANNEX 6</b>	<b>REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT</b>	<b>169</b>
	6.1 Definicions	
	6.2 Reserva d'espais públics per a aparcaments	
	6.3 Condicions d'estacionament als Plans parcials, Plans especials i Plans de millora urbana	
	6.4 Condicions generals sobre la reserva d'aparcament en les edificacions	
	6.5 Previsions d'aparcament en Sòl urbà	
	6.6 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	
	6.7 Condicions dels aparcament	
	6.8 Ventilació	
<b>ANNEX 7</b>	<b>REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL</b>	<b>175</b>
<b>ANNEX 8</b>	<b>INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC DE CATALUNYA</b>	<b>179</b>

## TÍTOL I.

## DISPOSICIONS GENERALS

### CAP. I

### DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

#### **Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del POUM**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de la Riera de Gaià, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. El desenvolupament urbanístic sostenible, que preservi els recursos naturals i de paisatge és l'objectiu fonamental del POUM.

#### **Art. 2 - Marc legal**

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- La Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions, que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central (LSV).
- La Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (LU).
- 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 (RLU).
- La Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (MLU).
- Els reglaments de Planejament (RP), de Gestió (RG), i de Disciplina urbanística (RD) aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- El precepte del Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística (RPL), i del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya (RM), aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984, que consten al Decret 166/2002, de 11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als textos anteriors.

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

### Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa i justificativa de l'ordenació
- Normativa urbanística
- Informe ambiental
- Estudi d'inundabilitat

- Plànols d'informació:

IN.1	Situació	1 / 10000
IN.2	Topografia – Parcel·lari actual: La Riera – Virgili	1 / 2000
IN.3	Topografia – Parcel·lari actual: Ardenya- La Coma	1 / 2000
IN.4	Topografia – Parcel·lari actual: El Castellot	1 / 2000
IN.5	Anàlisi altimètric del Terme Municipal	1 / 10000

- Plànols d'ordenació urbanística:

OR.1	Ordenació del Sòl No Urbanitzable - Zonificació	1 / 5000
OR.2	Qualificació del Sòl: La Riera – Virgili	1 / 2000
OR.2a	Qualificació del Sòl: La Riera Sud	1 / 1000
OR.2b	Qualificació del Sòl: La Riera Nord	1 / 1000
OR.3	Qualificació del Sòl: Ardenya – La Coma	1 / 2000
OR.3a	Qualificació del Sòl: Ardenya	1 / 1000
OR.4	Qualificació del Sòl: El Castellot – El Gaià	1 / 2000
OR.4a	Qualificació del Sòl: El Castellot	1 / 1000
OR.5	Xarxes de Serveis: La Riera – Virgili	1 / 2000
OR.6	Xarxes de Serveis: Ardenya – El Castellot	1 / 2000

2. Les presents Normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de la Riera de Gaià i prevalen sobre els restants documents del POUM, que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El no previst pel POUM es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

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

4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl, en que cal atènyer-se a la superfície real.

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

6. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats al POUM, 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:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del 5 per cent ( $\pm 5\%$ ).
- 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, als elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **Art. 4 - Vigència**

Aquest POUM entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### **Art. 5 - Modificació i revisió del POUM**

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

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per als sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LU.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats als articles 65.3 i 43 de la LU i a l'article 16 del RLU.

4. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i

la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

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

- El transcurs de 10 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 70%, o bé no han arribat al 30%.
- L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

## **CAP. II      DESPLEGAMENT DEL POUM**

### **Art. 6 - Iniciativa i competències**

1. El desplegament del POUM de la Riera de Gaià correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de la Riera de Gaià. Tanmateix els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest planejament general.

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

### **Art. 7 - Planejament derivat**

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

2. Les diferents finalitats dels Plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 de la LU.

3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de millora urbana es concreten al l'article 68 de la LU.

4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 58.7, 65, 66 i 73 de la LU.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització complementaris es detallen a l'article 87 de la LU.

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



## **Art. 8 - Desplegament del POUM en Sòl Urbà**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM de la Riera de Gaià en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 112 de la LU, mitjançant Polígons d'actuació, la delimitació dels quals està fixada als plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures públics i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació d'acord amb els criteris de la llei d'Urbanisme.

A més, es poden formular Plans especials Urbanístics o Plans de Millora Urbana per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions o alterar la volumetria inicialment prevista d'acord amb els articles 67 i 68 de la LU.

## **Art. 9 - Desplegament del POUM en Sòl Urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial urbanístic que contindrà una justificació específica de l'oportunitat i conveniència del seu desenvolupament, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i de preservació dels valors paisatgístics i culturals.

## **Art. 10 - Desplegament del POUM en Sòl No Urbanitzable**

Les determinacions del POUM que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Aquest POUM no contempla la redacció de cap Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable.

No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, la regeneració dels espais forestals, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les edificacions per a turisme rural a que es refereix l'article 50.2 de la LU.

## **Art. 11 - Desplegament del POUM respecte dels sistemes generals**

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

Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan

s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

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

Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori de la Riera de Gaià en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i el propi POUM.

En la redacció del planejament derivat caldrà presentar, a més de la documentació específica que estableix la Llei d'urbanisme, la següent documentació:

- Certificat emès per l'organisme o empresa encarregada de la xarxa municipal de subministrament d'aigua potable on s'asseguri que disposa, tant tècnicament com jurídica, de recursos suficients per promoure les activitats que es pensen dur a terme, indicant-ne expressament la procedència d'aquests, quedant reflectits els següents aspectes: concessió en l/s, dotació diària (mitja i màxima) i anyal previstes, esquema dels diferents usos (indicant-ne els cabals) i fluxos de les aigües. També s'haurà d'adjuntar la definició geomètrica de la xarxa en quant a diàmetres i tipus de canonades. Tot haurà d'anar acompanyat d'un balanç entre la disponibilitat de cabals i els usos actuals, havent d'ésser la resta d'aquests volums superior al necessari per donar servei a l'àmbit que ens ocupa.

- Certificat de l'entitat gestora de l'estació depuradora d'aigües residuals on es condueixin les aigües residuals procedents de l'àmbit d'actuació, en base als usos previstos, conforme aquesta pot assumir el tractament del cabal previst.

- Certificat de l'entitat gestora de la xarxa de sanejament on aniran a parar les aigües residuals i pluvials (en cas que així sigui) conforme aquesta pot assumir els cabals previstos pels usos que es doni a l'àmbit d'actuació que correspongui informar.

La xarxa de sanejament haurà de ser separativa. Per a la xarxa de pluvials s'haurà de presentar el dimensionat de la mateixa, la definició geomètrica, amb diàmetres i tipus de canonada, situació dels embornals i punts d'abocament. Per a la xarxa de residuals s'haurà de justificar el seu dimensionat, la definició geomètrica, amb diàmetres i tipus de canonada, i punts d'abocament o de connexió a xarxa existent.

## **CAP. III      GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

### **Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació**

1. En el desenvolupament del POUM de la Riera de Gaià, 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. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació, s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

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

### **Art. 13 - Polígons d'Actuació Urbanística**

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl urbà consolidat s'ajustarà a allò que estableix l'art. 112 de la LU. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, sempre d'acord amb l'art. 112 de la LU.

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

Conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

El projecte de reparcel·lació contindrà les determinacions i documents establerts a l'article 120 i següents de la LU, i a l'art. 172 i concordants del RGU.

### **Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà**

Per a l'execució del planejament en Sòl Urbà es delimitaran Polígons d'actuació urbanística. Això no és obstacle perquè l'Administració pugui realitzar actuacions aïllades en Sòl Urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest POUM o en un Pla de millora urbana.

### **Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl Urbanitzable delimitat**

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector de Sòl urbanitzable delimitat la definirà el Pla parcial urbanístic corresponent.
2. Cada sector de Pla parcial urbanístic podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els Plans parcials urbanístics d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en qualsevol de les modalitats fixades per la LU. Malgrat això, si transcorreguts sis mesos des que l'administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita administració podrà abandonar o canviar-ne el sistema d'execució.

### **Art. 16 - Execució i gestió de sistemes**

1. Els terrenys qualificats de sistemes i els seus elements 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 altres propietaris d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

### **Art. 17 - Projecte d'urbanització complementari**

L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari que pot aprovar directament l'Ajuntament, d'acord amb els criteris de l'article 87 de la LU.

### **Art. 18 - Subsòl**

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

### **Art. 19 - Reserves per a habitatges de protecció pública**

Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

El pla de millora urbana i el pla parcial de delimitació que desenvolupi el sòl urbanitzable no delimitat han de contenir expressament aquesta reserva en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

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

### **CAP. I DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

#### **Secció 1. Disposicions d'aplicació general**

##### **Art. 20 - Regulació de l'edificació**

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

##### **Art. 21 - Tipus d'ordenació de l'edificació**

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

###### **1. Edificació alineada a vial**

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronta, l'altura reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

###### **2. Edificació aïllada**

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

##### **Art. 22 - Planta baixa**

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos agrícoles, comercials i magatzems, i de 2,50 en el cas d'habitatges i de comerços menors de 80 m<sup>2</sup>.

### **Art. 23 - Planta soterrani**

És la situada sota de la planta baixa. Només es permetrà la construcció de plantes soterrani quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

No s'hi permeten els usos residencial ni sanitari, ni els que suposin permanència continuada de les persones, tret d'aquelles plantes soterrani que per raó del pendent del terreny on s'assenten quedin emergides totalment o parcialment; en aquest cas podran emplaçar-se aquests usos a les zones de les plantes que tinguin igual condició de ventilació i assolellament que les altres plantes de l'edificació.

Podran autoritzar-se usos distints del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres, i el desallotjament amb seguretat dels seus usuaris en aquestes eventualitats. En qualsevol cas els soterranis per sota del primer només es podran destinar a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrani no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'altura lliure mínima de les plantes soterrani és de 2,20 m, i l'altura màxima és de 3 m.

### **Art. 24 - Planta pis**

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

Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una altura lliure mínima de 2,50 m.

### **Art. 25 - Planta golfes**

És aquella que està situada entre l'últim forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada. Només estan permeses les golfes habitables quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 m computarà a efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

## **Art. 26 - Planta coberta**

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per damunt del pla horitzontal dels elements resistents de l'últim forjat.

1. Per aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'altura reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 50 cm per damunt de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior al 30%.

2. Per damunt dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquests en cap punt; pel que fa a les plaques solars, tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.

3. Els careners de coberta, així com altres elements construïts, no sobrepassaran en més de 2,50 m l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

4. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.

5. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà com a pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per damunt d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una altura màxima de 60 cm. Les baranes tindran una altura màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment calades i metàl·liques.

6. Dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'altura reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables, de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua.

7. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant en el seu entorn. Hauran de disposar sempre d'algun sistema de recollida de l'aigua de pluja (canal, tortugada, etc), que podrà situar-se en el ràfec o restar ocult en la pròpia teulada, i les aigües de pluja s'hauran de conduir fins a la xarxa de pluvials o el carrer.



## Art. 27 - Ventilació i il·luminació

1. Els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinades a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenança municipal.

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de noves plantes.

## Art. 28 - Celoberts i patis de ventilació

1. Els celoberts i patis de ventilació poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió o superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors i patis de ventilació depèn de llur altura. La seva dimensió ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva altura, amb un mínim de 3 m, que no es produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m i que la seva superfície mínima obeeixi a la taula núm. 1.

Altura del celobert o pati Nombre de plantes pis	Superfície mínima m <sup>2</sup>
1	10
2	10
3	12

Taula 1 – Superfícies mínimes obligatòries dels celoberts i patis de ventilació

3. S'han de tenir en compte, a més a més, les següents regles aplicables als celoberts i patis de ventilació interiors:

- a. Les llums mínimes entre murs no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- b. L'altura del celobert o pati a efectes de determinació de la seva superfície s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti i estigui servida pel celobert, fins a la més elevada.
- c. El paviment del celobert o pati ha d'estar, com a màxim, 60 cm per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d. Els celoberts i patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les seves parets i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la del celobert o pati.

4. Els celoberts o patis de ventilació mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscrit que indica l'apartat anterior d'aquest article. No seran aplicables en aquest cas les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

5. Les parets dels celoberts o patis mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

5. El celobert o pati serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

### **Art. 29 - Amplària dels vials**

1. L'amplària del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic, i ve representada als plànols d'ordenació.

2. Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.

3. Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial per a cada costat de carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.

4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

### **Art. 30 - Formació de xamfrans en les cantonades**

Aquestes normes només admeten els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

### **Art. 31 - Tractament de l'espai privat i de l'espai públic**

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

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

Es tindrà especial atenció amb els elements que limiten amb l'espai públic: sempre que sigui possible es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

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

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

### **Art. 32 - Superfície mínima dels habitatges**

Tots els habitatges de nova construcció tindran una superfície construïda mínima de 80 m<sup>2</sup>. En aquest còmput no es consideraran les terrasses, terrats ni cossos sortints oberts. En el cas dels habitatges plurifamiliars o bifamiliars tampoc es consideraran en aquest còmput els espais comuns, escales, ascensors, cambres d'instal·lacions, etc.

Quedaran exempts del compliment d'aquest article els habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, sigui per iniciativa pública o privada.

Excepcionalment, i en raó de la geometria del solar, i de forma suficientment justificada, s'admetrà que hi hagi habitatges plurifamiliars de superfície construïda inferior als 80 m<sup>2</sup>, sempre que la mitjana de les superfícies construïdes de tots els habitatges d'un immoble, calculada segons els criteris establerts en aquest article, sigui de 80 m<sup>2</sup>.

### **Art. 33 - Condicions estètiques i paisatgístiques**

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris del Conveni europeu del paisatge d'octubre de l'any 2000, i a la legislació que el desenvolupi.

### **Art. 34 - Energies alternatives**

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

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

### **Art. 35 - Instal·lacions de façana**

1. Les xarxes de serveis de nova implantació (telefonía, enllumenat, electricitat, sanejament, aigua, gas, etc.) aniran soterrades. Les xarxes existents hauran d'anar adaptant-se a aquesta necessitat.

2. Les instal·lacions privades d'aire condicionat no es deixaran vistes en façana.

3. Les antenes de televisió, ràdio i telefonía, incloent les antenes parabòliques, es situaran en coberta, i no visibles des del carrer.

## **Secció 2. Regulació de l'edificació alineada a vial**

### **Art. 36 - Paràmetres bàsics que regulen l'alineació a vial**

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front o façana mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, altura reguladora màxima, espai lliure interior.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1 d'aquestes normes urbanístiques, corresponent a definicions.

### **Art. 37 - Planta baixa d'un edifici referida a carrer**

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les.

### **Art. 38 - Altura reguladora màxima d'un edifici referida a carrer**

L'altura reguladora màxima de l'edificació i el nombre de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

L'altura s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des del punt de referència de l'altura reguladora màxima fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Per damunt de l'altura reguladora màxima només es permetrà la planta coberta definida a l'article 26.

### **Art. 39 - Regles sobre determinació d'alçades**

Determinació del punt de referència de l'altura reguladora:

1. Edificis amb façana a una sola via:

a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual a 0,60 m, l'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b. Si la diferència anterior de nivells és de més de 0,60 m, l'altura màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per damunt de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

c. Quan l'aplicació d'aquesta regla provoqui que en determinats punts de la façana la rasant de la voravia se situï a més d'1,5 m per damunt del punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants l'altura reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

## 2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà

a. Si l'altura fos la mateixa a cada cara del vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b. Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla només se'n podrà beneficiar la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva altura com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'altura màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Els edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva altura d'acord amb l'amplada dels vials que conflueixin a l'espai públic.

## **Art. 40 - Regles sobre mitgeres**

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar amb material de façana.

2. Totes les obertures per damunt de la planta baixa s'han de separar un mínim de 0,60 m de les mitgeres.

#### **Art. 41- Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la**

La profunditat edificable, definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, i defineix l'alineació interior del pati d'illa; es troba regulada a les disposicions corresponents a la zonificació detallada en Sòl Urbà, i en algunes zones s'indica de forma gràfica en els plànols d'ordenació.

Aquesta determinació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova edificació.

La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure al pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes urbanístiques.

Per aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i par a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

#### **Art. 42 - Pati d'illa**

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, segons es fixi a les condicions generals de tipus d'ordenació, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

#### **Art. 43 - Cossos sortints**

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

1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres.
2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
3. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers de menys de 8 m d'amplada.

4. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metres de la paret mitgera.

5. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints en casos no regulats és de 3,50 metres.

6. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulin la zona.

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

- a. El 10% de l'amplada del vial.
- b. L'amplària de la vorera menys 30 cm
- c. Una longitud de vol de 1,00 metres

8. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de cada façana. Els cossos sortints tancats podran ocupar com a màxim el 50% d'aquesta longitud conjunta.

9. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferents amplades, s'aplicarà la regla de l'amplària de vial agafant la menor de les amplàries per unificar el vol dels cossos.

#### **Art. 44 - Elements sortints**

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

No es permet la col·locació de sortides de fums, antenes, aparells d'aire condicionat o ventilació a les façanes dels edificis.

Les portes basculants no podran sobresortir del pla de façana.

#### **Art. 45 - Reculada de l'edificació**

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

- a. Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici o conjunt edificat.
- b. Reculada a plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a), en totes les plantes i en part d'un frontal d'illa, s'admeten per regla general, quan es compleixin els requisits següents:



- a. Que la reculada s'estengui, com a mínim, una longitud de 15 metres.
- b. Que la reculada s'iniciï a més de 2,50 m de cada mitgera.

3. Les reculades de la modalitat b), en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan els edificis projectats en substitueixin d'altres de les mateixes característiques.

4. A més de les regles anteriors, regeixen les següents condicions:

- a. A la planta baixa es permeten façanes porticades formant porxadades, d'ús general, sempre que la llum lliure entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta, sigui com a mínim de 1,80 m i l'altura lliure mínima sigui de 3,50 metres.

- b. També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

- c. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reulat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclosa aquesta condició.

- d. Les reculades no donen lloc a augmentos d'altura reguladora ni a compensació de volums.

### **Secció 3. Regulació de l'edificació aïllada**

#### **Art. 46 - Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada**

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

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1 d'aquestes normes urbanístiques, corresponent a definicions.

#### **Art. 47 - Ocupació màxima de parcel·la**

Per a les parcel·les existents a l'entrada en vigor del POUM, amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons els valors que s'indiquen a continuació:

- a. Del 30% al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- b. Si és més del 50% de pendent, es prohibeix l'edificació.

#### **Art. 48 - Sòl lliure d'edificació**

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, i no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la, o a les construccions auxiliars en els supòsits que s'admeti aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

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

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

#### **Art. 49 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre 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.

#### **Art. 50 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny**

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per damunt de la planta soterrani, real o possible.

#### **Art. 51 - Altura reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

És l'altura màxima de l'edificació, per damunt de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa i fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en cas de coberta plana.

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'altura 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.

3. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació de més d'un metre, positiu o negatiu, 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 la planta baixa.

#### **Art. 52 - Separacions mínimes i tanques**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 45 cm.

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos

en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

2. Les tanques de separació a l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants fixades. Les tanques de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit.

L'altura màxima de les tanques serà de 1,80 m, i es podran fer amb material massís fins a una cota màxima de 1,0 metres per damunt de la vorera o del terreny. S'acabaran amb vegetació arbustiva i si cal, amb reixes o tela metàl·lica. No s'admetran els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

3. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

### **Art. 53 - Adaptació topogràfica del terreny**

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,20 metres per damunt o a més de 2,00 metres per sota de la cota natural de la llinda.

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

3. L'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en cap punt a aquesta cota en més de 2,50 metres. Els murs de contenció de terres tampoc no passaran l'altura de 1,20 m per damunt ni 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny.

## CAP. II REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

### Art. 54 - Zonificació i usos

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

2. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema. El POUM distingeix i defineix els vuit usos globals a l'annex 2.

3. En tot cas qualsevol activitat ve regulada per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental i del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, ja esmentada.

4. Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els usos específics següents:

- 1 Habitatge unifamiliar
- 2 Habitatge plurifamiliar
- 3 Comerç
- 4 Oficines i serveis
- 5 Hoteler
- 6 Allotjament rural
- 7 Restauració
- 8 Recreatiu
- 9 Indústria
- 10 Magatzem
- 11 Serveis tècnics i mediambientals
- 12 Tallers de reparació de vehicles
- 13 Garatge - Aparcament
- 14 Estació de servei
- 15 Educatiu
- 16 Sanitari – assistencial
- 17 Esportiu
- 18 Cultural
- 19 Associatiu
- 20 Religios
- 21 Agrícola
- 22 Pecuari
- 23 Forestal
- 24 Activitats extractives
- 25 Càmping

## **Art. 55 - Regulació d'usos segons l'activitat**

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior no seran tolerades a menys de 25 m d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic o sanitari, i viceversa.

2. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi sempre que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial pugui permetre la seva compatibilitat.

3. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

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

## TÍTOL III.

## RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAP. I

### DISPOSICIONS GENERALS

#### **Art. 56 - Classificació i qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 24 de la LU, es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, no urbanitzable i urbanitzable delimitat i no delimitat, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.

3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

#### **Art. 57 - Els sistemes**

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat del model urbanístic, d'acord amb la definició establerta a l'article 34 de la LU.

2. En els plànols d'ordenació es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori de la Riera de Gaià com a:

- Sistema de comunicacions
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

#### **Art. 58 - Les zones**

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

Aquest Pla determina les zones segons la tipologia dominant:

- Zona de Casc antic Protegit	CAV
- Zona de Casc antic	CA
- Zona de Ciutat Jardí Habitatges Aïllats	CJA
- Zona de Ciutat Jardí – Castellot – Habitatges Aïllats	CJC
- Zona de Ciutat Jardí – Habitatges Adossats	CJCA
- Zona de Cases en Renglera	CR
- Zona de Cases en Renglera – Carrer de la Sèquia	CRS
- Zona de Cases en Renglera – Reculades a vial	CRV
- Zona d'Indústria Petita i Mitjana	IPM
- Zona d'Indústria Gran	IS2



## CAP. II REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### Secció 1. Disposicions generals

#### Art. 59 - Definició de sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema general i local es defineix a l'article 34 de la LU.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats a sistemes als efectes d'allò que disposa la LU.
4. Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM es classifiquen de la forma següent:

#### Sistema de comunicacions

Sistema viari

Sistema ferroviari

#### Sistema d'espais lliures

Sistema de zones verdes

Sistema hidrogràfic

Sistema de protecció de sistemes

#### Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Sistema d'equipaments comunitaris

Sistema d'infraestructures de serveis tècnics i mediambientals

Pla especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona

#### Art. 60 - Desenvolupament dels sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics de sectors del sòl urbanitzable, per Plans de millora urbana i Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, o per mitjà de Plans especials en qualsevol altre tipus de sòl.
2. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

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

4. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

#### **Art. 61 - Afectació del sòl**

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

## **Secció 2. Sistemes generals de comunicació**

### **Art. 62 - Disposicions generals**

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas de la Riera de Gaià, els sistemes de comunicació estan formats pel sistema viari (V), i el sistema ferroviari (FE).

### **Art. 63 - Sistema viari (V)**

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V1 – Xarxa bàsica territorial, constituïda per les carreteres:

- 1 – Autopista AP-7
- 2 – Autovia A7
- 3 – Carretera T-202, de Ferran a la Riera
- 4 – Carretera T-202, de la Riera a Salomó
- 5 – Carretera T-214, de la Riera a Torredembarra
- 6 – Carretera T-203, de la Riera a Ardenya i al Catllar

V2 – Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins el sòl urbà i no urbanitzable, destinats a comunicar les deferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

V3 – Xarxa complementària urbana, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial corresponent.

V4 – Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees.

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

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció de plans especials i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.

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

6. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de la Riera de Gaià. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles de camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics, o altres elements del patrimoni cultural i natural.

#### **Art. 64 - Xarxa bàsica territorial**

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

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

2. En concret per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres. Aquestes sòls poden ser de domini privat, amb els usos que estableix el Pla, però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de carreteres que s'esmenta en aquest punt. La normativa a considerar, pel que respecta a la variant de la CN-340, és la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres, el RD 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglamento de Carreteras, i les seves modificacions, establertes als RRDD 1911/1997, de 19 de desembre, i 597/1999, de 16 d'abril. Així mateix seran d'aplicació el Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres.

Pel que respecta a les zones de protecció de l'autovia A7, cal tenir present les següents limitacions:

- Són de domini públic els terrenys ocupats per la carretera i els seus elements funcionals i una franja de terreny de 8 m d'amplada, a cada costat de la via, des de l'aresta exterior de l'esplanació de la mateixa (art. 21 de la Ley de carreteras i art. 74 del Reglamento).

- La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny a ambdós costats de la via, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, mesurades a 25 m des de les esmentades arestes (art. 22 de la Ley de carreteras i 77 del Reglamento).
- La línia d'edificació se situa a 50 m a partir de l'aresta exterior de la calçada, respectant en tot cas la zona de servitud de la carretera (art. 25 de la Ley de carreteras i art. 84 i 86 del Reglamento general de carreteras).

No s'autoritzaran nous accessos directes a l'autovia A7, ni als ramals d'accés a la mateixa.

No es podran utilitzar les cunetes ni altres elements de la via pública per a la recollida i eliminació de les aigües pluvials de finques confrontants a l'autovia A7.

El creuament de la via es farà mitjançant perforació mecànica subterrània. L'obertura de rases i estesa de canalitzacions se situarà a la zona de servitud, en l'extrem més allunyat de la via. Els recolzaments de xarxes aèries se situaran darrera la línia límit d'edificació.

### **Art. 65 - Camins rurals**

Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa i connexions, d'acord amb el pla comarcal de millora dels camins. S'estableix una distància de protecció a cada banda dels camins rurals de 6 m, amidats respecte l'eix del camí per tal de facilitar el pas de les diferents màquines de treball agrícola, vehicles d'emergències, i els abastaments soterrats dels serveis rurals pertinents (xarxes elèctriques, desguassos, regs, etc.)

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors els camins rurals i les pistes forestals s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el Pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els Plans especials que el desenvolupin. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives del l'entorn natural.

## **Art. 66 - Sistema ferroviari (FE)**

Des de la perspectiva de l'ordenació urbana, aquest POUM conté les determinacions relatives al sòl adscrit a aquest sistema, en el qual s'inclouen les vies, l'estació i les instal·lacions directament lligades al funcionament del ferrocarril i els corresponents espais de protecció.

## **Art. 67 - Règim de limitacions**

1. Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquest POUM conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbanística, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.

2. Les edificacions, instal·lacions i, en el seu cas, els usos en el sòl immediat a les vies estaran subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació de policia de ferrocarril. Prèviament a l'obtenció de llicència municipal per a tota classe d'edificació o instal·lació situada en la zona de servitud del ferrocarril, serà necessari aportar justificació de l'autorització prevista en el títol II de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari.

3. Tot allò que no estigui regulat per aquest POUM es regirà per la Llei 16/1987, d'ordenació dels transports terrestres, de 30 de juliol, per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari, pel RD 1/2004, de 7 de maig, pel qual s'ajorna l'entrada en vigor de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari, i pel RD 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari.

## **Art. 68 - Limitacions per raons urbanístiques**

1. A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, instal·lacions i usos, i sense perjudici d'aquestes, el POUM estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat a tota la faixa que confronta, per una banda i l'altra amb el ferrocarril, en una amplada de cinquanta metres comptats des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma. En són excepció aquells edificis o instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via, i els sòls que limiten amb l'ocupat per línies o infraestructures ferroviàries classificat com a urbà consolidat.

## **Art. 69 - Limitacions en àrees edificades**

1. La no edificabilitat establerta a l'article anterior s'aplicarà, sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat als sistema ferroviari, fins i tot en aquelles àrees en què s'hagi fet edificacions dins la faixa de protecció definida a l'article precedent.

2. Tanmateix en els trams que discorren per zones urbanes la línia límit d'edificació s'estableix a una distància de vint metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma, tal i com s'estableix a l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la qual es redueix la línia límit d'edificació en els trams de les línies ferroviàries que discorren per zones urbanes. Sense perjudici del que s'indica en aquest apartat, serà possible també reduir aquesta distància de 20 m en casos singulars, sempre i quan la reducció pretesa comporti una millora de l'ordenació urbanística i no causi perjudicis a l'explotació ferroviària, prèvia sol·licitud de l'interessat i tramitació del corresponent expedient administratiu.

3. La línia d'afecció dibuixada als plànols s'entendrà aproximada. L'amidament real es farà al lloc, des del peu del terraplè o terrabuidat.

## **Art. 70 – Condicions d'edificació i ús**

En les edificacions localitzades al sistema ferroviari s'observaran les condicions següents:

a) L'edificabilitat en els terrenys de l'estació i dels edificis de suport i servei a l'estació serà de 0,70 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, amb una ocupació en planta del 50%.

b) L'edificabilitat a l'entorn de la via i instal·lacions complementàries serà de 0,02 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

c) L'altura màxima de les edificacions serà de 9 m. Només es podrà superar aquest límit en cas d'instal·lacions especials.

d) Per a construir qualsevol edifici nou a l'entorn de l'estació actual serà preceptiva la redacció d'un Pla especial urbanístic.

e) En els espais adscrits al sistema ferroviari, a més dels serveis que són pròpiament d'aquest tipus, s'admeten els usos que es relacionen a continuació, sempre que estiguin directament lligats a l'explotació de les instal·lacions ferroviàries o al servei dels seus usuaris:

- Lleure
- Bar i restaurant
- Comerç
- Magatzem
- Oficines

- Hoteler
- Habitatge, exclusivament per al personal amb permanència en relació amb el funcionament de les instal·lacions. No inclou la simple promoció d'habitatges al personal ferroviari.
- Aparcament

### **Art. 71 - Condicions especials per als Plans parcials urbanístics**

1. Els Plans parcials urbanístics dels sectors creuats o confrontants amb el ferrocarril regularan l'ordenació del sòl en base a les limitacions previstes als articles anteriors, que tindran la consideració de mínimes.

2. Els espais de protecció del ferrocarril delimitats per la línia d'edificació a cinquanta metres de la via podran ser adscrits als sistemes d'espais lliures o viari, sempre que no resultin afectades les utilitats urbanístiques pròpies d'aquests sistemes. En qualsevol cas, les edificacions auxiliars dels sistemes hauran de complir les limitacions generals.

3. Els Plans parcials urbanístics hauran de preveure l'establiment de barreres, tanques o altres mecanismes de seguretat per aïllar les vies de ferrocarril. El cost d'aquestes mesures s'integrarà en les despeses d'urbanització a càrrec del promotor o propietari.

La supressió dels passos a nivell i la substitució per d'altres a diferent nivell es regularà per la legislació específica en la matèria. Quan sigui procedent suprimir-los o substituir-los en raó d'una major intensitat de circulació, provocada per la urbanització dels sectors immediats a la via, el cost d'aquesta supressió o substitució repercutirà, de forma total o parcial, com a despesa d'urbanització a càrrec del subjecte que hagi d'assumir les despeses.

### **Art. 72 - Llicència municipal**

Les construccions, instal·lacions, usos, edificacions i, en general, tots els actes sotmesos a llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Administracions públiques.



### **Secció 3. Sistema d'espais lliures**

#### **Art. 73 - Disposicions generals**

Els sistemes que comporten una especial cura de no ser ni transformats, ni ocupats ni edificats són els següents: El sistema d'espais lliures o zones verdes (ZV), el sistema hidrogràfic (H) i el de protecció de sistemes

S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs i els jardins urbans que s'especifiquen així en els plànols d'ordenació.

S'ordenen com a sistemes hidrogràfics els entorns dels cursos d'aigua, rieres, torrents i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

Pel seu paper fonamental amb el manteniment del paisatge, el sistema d'espais lliures, el sistema hidrogràfic i la protecció de sistemes hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment, compatible amb la seva funció ambiental.

#### **Art. 74 - Sistema d'espais lliures i zones verdes (ZV)**

Formen el sistema de zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd del municipi de la Riera de Gaià, situat en sòl urbà o urbanitzable existent o de nova creació.

Són espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. S'especifiquen en els plànols amb la clau ZV. La seva ubicació i els seus límits són inalterables, d'acord amb l'article 95 de la LU.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis. En cap cas s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. Al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia obtenció de llicència municipal.

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

## **Art. 75 - Sistema hidrogràfic (H)**

1. El sistema hidrogràfic de la Riera de Gaià el constitueixen el conjunt dels llits de rius, rieres, torrents i fonts naturals que estructuraven el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl. Són de titularitat pública.

2. El riu Gaià i el torrent de Salomó, així com els altres torrents que conformen el característic sistema hidrogràfic del terme en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran la franja de protecció urbanística corresponent a la clau que els defineix, amb una amplada mínima de 15 metres a partir del marge que delimita el llit del curs d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és l'establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

3. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.

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

5. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà utilitzada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar l'informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.

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

7. Zones inundables: D'acord amb el que s'estableix amb Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT), són zones potencialment inundables totes aquelles parts del territori que limiten amb els llits dels rius, torrents, rieres, llacs o aigües continentals que poden ser afectades per avingudes fins a períodes de retorn fins a 500 anys, o que poden embassar-se per falta de drenatge. Tal i com estableix l'art. 9.2 de la Llei d'urbanisme, és prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables. En conseqüència, sigui quina sigui la classificació dels sòls que es puguin

identificar com a edificables, en cap cas podran ser edificats o urbanitzats, si no és que es justifiqui, mitjançant estudis d'inundabilitat específics, la correcció i precisió de les dades i dels àmbits definitius, i es proposin les mesures de protecció adequades.

8. En la redacció dels projectes d'urbanització que es desenvolupin dins el terme municipal de la Riera de Gaià s'haurà de tenir en compte que aquest municipi afecta els aqüífers protegits del Baix Francolí.

#### **Art. 76 - Sistema de protecció de sistemes**

Constitueixen el sistema de protecció de sistemes els sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen, així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació. S'indiquen en els plànols d'ordenació.

La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura o servei.

No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el sistema que el defineix.

## **Secció 4. Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics**

### **Art. 77 - Disposicions generals**

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, de telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals.

### **Art. 78 - Sistema d'equipaments comunitaris (EQ)**

1. Comprèn el sòl destinat a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei dels ciutadans.

2. En els equipaments i dotacions es distingeix entre els que apareixen indicats en aquest POUM i aquells altres que com a sistemes complementaris resulten de les cessions obligatòries i gratuïtes que els propietaris han de realitzar d'acord amb la legislació vigent.

3. El sòl classificat d'equipament haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà de ser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació. L'assignació de l'ús i condicions d'edificació es faran mitjançant Plans especials.

4. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situa, i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions d'edificació seran les mateixes que s'hagin establert per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament limiti a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca. De forma específica, el sòl destinat a equipaments situat a l'oest del carrer de la Sèquia només es podrà destinar a ús d'aparcament no edificable.

5. Els usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- A. Educatiu
- B. Esportiu i recreatiu
- C. Sanitari – Assistencial
- D. Sòcio-cultural
- E. Religios
- F. Cementiri
- G. Administratiu
- H. Mercats i abastaments
- I. Ambiental i de transport

## J. Aparcament

### **Art. 79 - Sistema de serveis tècnics i ambientals (ST)**

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a titularitat pública per a la dotació d'infraestructures d'abastament d'aigua, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la seva xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes de reciclatge, plantes d'incineració o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter mediambiental, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.

També formen part dels serveis tècnics les instal·lacions ambientals vinculades a l'estalvi energètic i a la reutilització i reciclatge de residus líquids i sòlids.

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de la instal·lació.

Les servituds generades per les instal·lacions s'indiquen en els plànols d'estructura general.

La servitud de les línies elèctriques aèries es fixa, de forma orientativa, a 8 m a banda i banda de les línies fins a 30 kV, i a 25 m a banda i banda de les línies de més de 30 kV; tanmateix en cas de requerir un major detall s'imposaran les indicacions calculades segons l'article 162 del Real Decret 1955/2000, d'1 de desembre.

L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.

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

### **Art. 80 - Pla Especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona**

L'objecte del Pla especial és la regulació de la protecció de les infraestructures de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona que siguin objecte d'explotació per part del Consorci d'Aigües de Tarragona.

En data 1 de desembre de 2006 es va aprovar definitivament la Revisió d'aquest Pla especial, i es va publicar al DOGC núm. 4814, de data 9 de febrer de 2007, de forma que s'actualitzava així el que fins aleshores era vigent, des de 1991.

La Disposició addicional 1a del Pla especial estableix que aquest figura sectorial de rang supramunicipal haurà de ser recollida pels plans d'ordenació urbanística municipal en la primera revisió que s'efectui. En conseqüència, en aquest POUM són d'aplicació les determinacions d'aquest Pla especial.

L'aplicació directa del Pla especial consisteix en determinar unes franges de protecció paral·leles al traçat de la infraestructura hidràulica de les conduccions d'aigua de l'Ebre, així com dels elements complementaris de la seva infraestructura bàsica, posada en servei i gestionada pel Consorci d'Aigües de Tarragona.

En els plànols d'ordenació del POUM s'ha indicat el traçat de la xarxa que es troba dins el Terme municipal de la Riera de Gaià, així com les franges de protecció corresponents al Sòl No Urbanitzable, en tant que tot el traçat dins el terme municipal correspon a aquesta classificació de sòl.

Pel que respecta a la normativa d'aplicació, s'estarà al que es disposa a la Normativa del Pla especial, pel que fa al sòl urbà, al sòl urbanitzable, i al sòl no urbanitzable, així com pels sòls que corresponguin a serveis tècnics d'aquesta infraestructura, i els paràmetres urbanístics que els són d'aplicació.

## **CAP. III      REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ**

### **Secció 1.      Disposicions generals**

#### **Art. 81 - Definició**

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

#### **Art. 82 - Determinació i ordenació del Sòl Urbà**

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

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

3. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM en Sòl Urbà s'assenyalen i delimiten Plans de Millora Urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

4. Per al desenvolupament de la gestió del POUM en Sòl Urbà s'assenyalen i delimiten Polígons d'Actuació Urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

#### **Art. 83 - Cessions gratuïtes en Sòl Urbà**

Les cessions gratuïtes obligatòries en polígons d'actuació en SU es determinaran en la corresponent regulació dels polígons i es realitzaran de la forma que disposa la legislació vigent.

## Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

### Art. 84 - Definició de zones

Aquest POUM estableix les següents zones:

- Zona de Casc antic Protegit	CAV
- Zona de Casc antic	CA
- Zona de Ciutat Jardí Habitatges Aïllats	CJA
- Zona de Ciutat Jardí – Castellot – Habitatges Aïllats	CJC
- Zona de Ciutat Jardí – Habitatges Adossats	CJCA
- Zona de Cases en Renglera	CR
- Zona de Cases en Renglera – Carrer de la Sèquia	CRS
- Zona de Cases en Renglera – Reculades a vial	CRV
- Zona d'Indústria Petita i Mitjana	IPM
- Zona d'Indústria Gran	IS2



## **Art. 85 - Zona de Casc Antic protegit (clau CAV)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació més antiga del municipi, principalment del nucli de Virgili. Correspon a ordenació tradicional d'habitatges entre mitgeres alineats a vial. Les normes regulen les obres de conservació, millora i renovació de l'edificació i dels patis, horts i verds privats existents. La característica primària d'aquesta zona es troba en que es tracta de teixit urbà de gran antiguitat i per tant correspon intervenir-hi de forma acurada i respectuosa. Pel fet que es tracta d'un conjunt catalogat, qualsevol actuació haurà de ser sotmesa a la Comissió del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

### 2. Subzones:

- Nucli de Virgili

### 3. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·lació existent és inalterable. No s'admet cap segregació ni agrupació de parcel·les.

Front mínim de parcel·la: Els fronts de parcel·la es mantindran inalterables.

### 4. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: La volumetria existent es considera màxima. Només es podrà augmentar prèvia redacció d'un pla especial urbanístic que en justifiqui l'augment en base a la recuperació d'elements històrics o bé l'adequació de les edificacions al conjunt monumental del nucli històric.

Densitat: 1 habitatge cada parcel·la

Fondària edificable: La que ja disposa l'edificació existent.

Altura reguladora: La que ja disposa l'edificació en el moment d'aprovació del POUM. Les reformes o renovacions la poden reduir sempre que no deixin mitgeres al descobert o alterin l'estètica del conjunt edificat.

Nombre de plantes: El que tinguin les edificacions en el moment d'aprovació del POUM.

Punt d'aplicació de l'ARM: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes als art. 38 i 39 d'aquesta normativa.

Coberta: Pendent màxima del 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color similar a les que substitueixen. En les teulades amb tortugada aquestes s'hauran de refer amb peces similars, o passar les canals per l'interior de la teulada.

Sota coberta habitable: Com a ampliació i vinculat a l'habitatge existent al pis inferior.

- Balcons, portalades, etc.: Tots i cadascun dels elements que conformen l'aspecte de les edificacions del nucli històric cal qui siguin mantinguts. La seva alteració només podrà ser acceptada si és plenament justificada com a necessitat d'adaptació de l'edificació a les necessitats d'un programa d'encaix de condicions de salubritat o per assegurar la solidesa de la construcció. En cas de renovació de l'edificació es mantindrà l'ordre dels plens i buits de la façana, el material de la pell de l'edifici, i tots aquells elements tradicionals que determinen el valor del conjunt edificat del nucli.
- Cossos sortints: Només s'admetran els cossos sortints existents, ja siguin oberts o tancats. Les baranes de protecció dels cossos sortints oberts seran del tipus tradicional, de ferro amb brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina rectangular plana.

## 5. Condicions estètiques:

- Composició de façana: Com a regla general les façanes dels edificis d'aquest àmbit s'han de conservar. Només es podran enderrocar aquelles de les quals la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric, o que per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter del nucli que no pot perdre els seus valors tradicionals. Preferentment es mantindrà el material de façana existent i la seva substitució es farà amb materials nobles, com la pedra utilitzada tradicionalment en les edificacions de major valor històric dels nuclis. S'han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes, i ha de continuar predominant el caràcter pla de les façanes. En els projectes constructius les façanes es presentaran acompanyades de les veïnes, per tal de garantir la seva integració en el conjunt urbà.
- Proporció de les obertures: Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,25 m, i en qualsevol cas hauran de dominar els plens sobre els buits. Els tancaments exteriors seran preferentment de fusta natural, de doble full practicable. El disseny serà el tradicional a la zona, amb els envidrats repartits en quadres per llistons horitzontals. No s'autoritzaran aluminis anoditzats de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials aliens a les característiques tradicionals, així com tampoc persianes encastades enrotllables de caixó.
- Acabats de façana: Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades i pintades o amb paret de pedra. L'acabat exterior serà únic per a tota la façana, permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lics. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana. Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra amb gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes podran ser metàl·liques i no podran sobresortir del pla del balcó.
- Color de la façana: Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

Mitgeres:	Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllats vistos.
Elements de coberta:	Sobre la coberta no s'admetran altres coses que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements o aparells similars. Es tindrà en compte en l'execució de cobertes els paràmetres comuns d'aquesta normativa i en general es mantindrà l'estructura de coberta i els materials existents de l'edificació renovada o del conjunt reformat. Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, excepte les de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o amb rajola vella i remats tradicionals. Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.
Canals i baixants:	Les canals podran quedar dins de la cornisa o bé penjades, i seran de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.
Publicitat comercial:	Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant les que l'Ajuntament pugui assenyalar per aquesta activitat. La decoració publicitària dels establiments comercials s'efectuarà en el límit de l'espai interior de les obertures de la planta baixa, deixant la façana lliure i sense superposició de materials aliens a la mateixa, així com també deixant lliures els brancals, dintells i arcs. Damunt d'aquests elements podran col·locar-se solament discrets rètols formats per elements de ferro forjat, bronze o algun altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.

## 6. Condicions d'ús:

Usos admesos:	Residencial unifamiliar i plurifamiliar Oficines, comercial i taller, només en PB Docent, sòcio-cultural i restauració
Aparcaments:	Una plaça per habitatge

## **Art. 86 - Zona de Casc Antic (clau CA)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació bàsicament consolidada del municipi. Correspon a ordenació tradicional d'habitatges entre mitgeres alineats a vial. Les normes regulen les obres de nova edificació, conservació, millora i renovació de l'edificació i dels patis, horts i verds privats existents. L'objectiu és potenciar el nucli urbà existent, sense canviar substancialment les seves característiques, que es consideren en elles mateixes un valor. El caràcter de la zona no el defineix un sol edifici sinó el conjunt, el teixit urbà, i el fet de que aquest teixit és antic. Tota intervenció en aquesta zona s'haurà de fer de forma acurada i respectuosa. Són elements característics d'aquest teixit els carrers i les places, la divisió parcel·lària i les edificacions.

### 2. Subzones:

- Nucli d'Ardenya

### 3. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	La parcel·la mínima serà de 80 m <sup>2</sup> , excepte les existents abans de la revisió. En aquest àmbit es conservarà l'actual estructura parcel·lària. No es permet l'agregació de parcel·les, excepte quan es tracti d'una parcel·la de superfície inferior a la mínima edificable, que en aquest cas es podrà agregar a una de les confrontants.
Front mínim de parcel·la:	El front mínim de parcel·la serà de 5 m, excepte per als solars existents abans de la revisió.

### 4. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial, entre mitgeres.
Densitat:	1 habitatge per parcel·la mínima, sense considerar fraccions.
Ocupació:	Es permet l'ocupació del 100% del solar en PB i PP
Altura reguladora:	L'altura màxima serà de 10 m
Nombre de plantes:	PB + 2PP
Punt d'aplicació de l'ARM:	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes als art. 38 i 39 d'aquesta normativa.
Altura entre forjats:	Altura mínima lliure PS: 2,25 m Altura mínima lliure PB: 2,50 m per a ús residencial 3,50 m per a altres usos Altura màxima lliure PB: 3,50 m Altura mínima lliure PP: 2,50 m
Entresolats:	No s'admeten, excepte en edificis existents que ja en disposin
Coberta:	Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la seva cota d'arrencada en més de 2,50 m. Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins

una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.

Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn, i hauran de disposar de canal. Si tenen tortugada, aquesta s'haurà de mantenir, però en cas contrari no s'admetrà la canal vista, i haurà de situar-se dins la teulada.

- Sota coberta habitable: S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada.
- Cossos sortints: És permeten els cossos sortints oberts, en una longitud màxima de 2/3 de la façana, amb un volat màxim del 6% de l'amplada del carrer, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,50 m; la separació de les mitgeres no serà inferior a 1,00 m.
- Espai lliure de parcel·la: La subclau CAnE correspon a espais privatis no edificables, que podran estar vinculats a l'habitatge. Només es podrà pavimentar un 50% de la superfície de parcel·la no ocupada amb edificació, i la part restant s'haurà d'enjardinar i arbrar.
- Elements sortints: S'admeten en Planta pis o planta coberta, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,50 m, amb un volat màxim del 10% de l'amplada del carrer. En Planta Baixa no s'admeten els elements sortints.  
Els baixants, si van vistos, no podran ser de PVC, plàstic, o alumini lacat, i no podran desguassar a la xarxa de residuals.

## 5. Condicions estètiques:

- Composició de façana: Els elements arquitectònics originals de pedra, fusta o altre material que tinguin un valor històric, cultural o artístic significatiu, s'hauran d'incorporar a la nova construcció, i si això no és possible de forma justificada, s'haurà de preveure la seva conservació.
- Proporció de les obertures: Les façanes tindran una proporció de buits i plens similar a la mitjana del seu carrer. Haurà de dominar la proporció de ple sobre la de buit, i a les obertures es mantindrà el domini de la major dimensió vertical respecte la horitzontal. Els tancaments exteriors seran preferentment de fusta natural, de doble full practicable. El disseny serà el tradicional a la zona, amb els envidrats repartits en quadres per llistons horitzontals. No s'autoritzaran aluminis anoditzats de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials aliens a les característiques tradicionals.
- Acabats de façana: Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades i pintades o amb paret de pedra.  
L'acabat exterior serà únic per a tota la façana, permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. No s'admetran les gelosies de ceràmica i/o vidre i els aplacats de plàstic o metàl·lics. Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.  
Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra amb gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes podran ser metàl·liques i no podran sobresortir del pla del balcó.

Color de la façana:	Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
Mitgeres:	Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllats vistos.
Elements de coberta:	Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars. Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, excepte les de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o amb rajola vella i remats tradicionals. Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.
Canals i baixants:	Les canals podran quedar dins del ràfec o bé penjades, i seran de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior a la Planta Pis, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.
Publicitat comercial:	Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant les que l'Ajuntament pugui assenyalar per aquesta activitat. La decoració publicitària dels establiments comercials s'efectuarà en el límit de l'espai interior de les obertures de la planta baixa, deixant la façana lliure i sense superposició de materials aliens a la mateixa, així com també deixant lliures els brancals, dintells i arcs. Damunt d'aquests elements podran col·locar-se solament discrets rètols formats per elements de ferro forjat, bronze o algun altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.
Altres elements:	No s'admetran sortides d'evacuació de fums de cuines o calderes en façana. No s'admetran aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana, ni tampoc les antenes parabòliques.

## 6. Condicions d'ús:

Usos admesos:	L'ús principal serà el Residencial unifamiliar. S'admet l'ús d'Oficines, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixi la Normativa específica corresponent i no pugui interferir l'ús principal. Qualsevol altre ús, com l'assistencial, docent, socio-cultural, restauració, educatiu, taller, etc, s'admetrà en funció del seu interès social i a criteri de l'Ajuntament.
Aparcaments:	Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

## **Art. 87 - Zona de Ciutat Jardí aïllats (clau CJA)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada. Les normes regulen les variants fonamentals d'aquest tipus arquitectònic, per tal d'assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

### 2. Subzones:

- Nucli de la Riera
- Nucli d'Ardenya

### 3. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 400 m<sup>2</sup>.

Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 15 m.

### 4. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada. S'admet l'edificació aparellada sempre que es mantinguin els paràmetres de parcel·la mínima i d'edificació màxima, i que hi hagi mutu consentiment amb document públic. En aquests casos el projecte haurà de ser comú i la construcció simultània.

Edificabilitat: 0,60 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl net

Densitat: 1 habitatge per parcel·la

Ocupació: L'ocupació màxima serà del 35% per a l'edificació principal, i s'admet un 5% adicional destinat a edificació auxiliar.

Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6,80 m

Nombre de plantes: PB + PP

Punt d'aplicació de l'ARM: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes a l'article 51 d'aquesta normativa.

Altura entre forjats: Altura mínima lliure PS: 2,25 m  
Altura mínima lliure PB: 2,50 m  
Altura mínima lliure PP: 2,50 m

Altura construc. auxiliars: L'altura màxima serà de 3 m

Situació construc. auxiliars: Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edificació principal, però mai adossades a veïns o a carrer. En el cas de barbacoes, la sortida de fums haurà de sobresortir de la coberta de l'edifici principal.

Separacions mínimes: 3 m a carrer  
3 m a altres partions

Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i

l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.

Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.

Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn.

- Sota coberta habitable:** S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada. Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de la golfa que tingui una altura no inferior a 1,80 m.
- Cossos sortints:** Es permeten els cossos sortints oberts sense cap limitació, sempre que no ocupin més de 45 cm de la zona de reculada. Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar la zona de reculada, i computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació.
- Espai lliure de parcel·la:** Només es podrà pavimentar un 50% de la superfície de parcel·la no ocupada amb edificació, i la part restant s'haurà d'enjardinar i arbrar.
- Tanques:** Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 0,70 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

## 5. Condicions estètiques:

- Color de la façana:** Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
- Elements de coberta:** Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements o instal·lacions similars. Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.
- Altres elements:** No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana.

## 6. Condicions d'ús:

- Usos admesos:** L'ús principal serà el Residencial unifamiliar. S'admet l'ús d'Oficines, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal.
- Aparcaments:** Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.



## **Art. 88 - Zona de Ciutat Jardí Castellot – Habitatges aïllats (clau CJC)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada situada a la Urbanització del Castellot, originàriament coneguda com Senyoriu de Tamarit. Els paràmetres que s'estableixen corresponen a les determinacions que inicialment feia el pla parcial que va desenvolupar aquesta zona, tot i que adaptat als criteris d'aquest Pla d'ordenació. Les normes regulen les variants fonamentals d'aquest tipus arquitectònic, per tal d'assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

### 2. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 450 m<sup>2</sup>.

Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 15 m.

### 3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada. S'admet l'edificació aparellada sempre que es mantinguin els paràmetres de parcel·la mínima i d'edificació màxima, i que hi hagi mutu consentiment amb document públic. En aquests casos el projecte haurà de ser comú i la construcció simultània.

Edificabilitat: 0,33 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl net

Densitat: 1 habitatge per parcel·la

Ocupació: L'ocupació màxima serà del 30% per a l'edificació principal, i s'admet un 5% addicional destinat a edificació auxiliar.

Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6,00 m

Nombre de plantes: PB + PP

Punt d'aplicació de l'ARM: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes a l'article 51 d'aquesta normativa.

Altura entre forjats: Altura mínima lliure PS: 2,25 m  
Altura mínima lliure PB: 2,50 m  
Altura mínima lliure PP: 2,50 m

Altura construc. auxiliars: L'altura màxima serà de 3 m

Situació construc. auxiliars: Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edificació principal, però mai adossades a veïns o a carrer. En el cas de barbacoes, la sortida de fums haurà de sobresortir de la coberta de l'edifici principal.  
A les parcel·les indicades amb la subclau CJC1, i pel que respecta a les construccions auxiliars, s'admetrà que aquestes es puguin adossar a línia de façana, respectant però la separació de 3 m a altres partions.

Separacions mínimes: 3 m a carrer  
3 m a altres partions

Coberta:	<p>Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.</p> <p>Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.</p> <p>Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn.</p>
Sota coberta habitable:	<p>S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada. Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de la golfa que tingui una altura no inferior a 1,80 m.</p>
Cossos sortints:	<p>Es permeten els cossos sortints oberts sense cap limitació, sempre que no ocupin més de 45 cm de la zona de reculada.</p> <p>Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar la zona de reculada, i computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació.</p>
Espai lliure de parcel·la:	<p>Només es podrà pavimentar un 50% de la superfície de parcel·la no ocupada amb edificació, i la part restant s'haurà d'enjardinar i arbrar.</p>
Tanques:	<p>Seràn elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 0,70 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.</p>

#### 4. Condicions estètiques:

Color de la façana:	<p>Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seràn harmònics amb els predominants.</p>
Elements de coberta:	<p>Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars.</p> <p>Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.</p>
Altres elements:	<p>No s'admetran aparells d'aire condicionat vistos en façana.</p>

#### 5. Condicions d'ús:

Usos admesos:	<p>L'ús principal serà el Residencial unifamiliar.</p> <p>S'admet l'ús d'Oficines, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal.</p>
Aparcaments:	<p>Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.</p>

## **Art. 89 - Zona de Ciutat Jardí Habitatges adossats (clau CJCA)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en filera que s'ha situat en la frontera entre altres tipologies, com passa a la Riera, entre la ciutat jardí situada al nord de la carretera d'Ardenya i les primeres illes d'eixample, o tancant una zona d'habitatges aïllats, com és el cas de la Urbanització del Castellot. Els paràmetres que s'estableixen corresponen a les determinacions que feia l'anterior revisió de les Normes Subsidiàries, tot i que adaptats als criteris d'aquest Pla d'ordenació amb la voluntat de simplificar les claus de característiques similars. Les normes regulen les variants fonamentals d'aquest tipus arquitectònic, per tal d'assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

### 2. Subzones:

- Nucli de la Riera
- Nucli del Castellot

### 3. Condicions de parcel·lació:

- Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 800 m<sup>2</sup>.
- Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 30 m.

### 4. Condicions d'edificació:

- Tipus d'ordenació: Edificació unifamiliar en filera. El projecte de cada conjunt d'habitatges haurà de ser comú i la construcció simultània, i no podrà ser de més de 8 habitatges. Els àmbits identificats amb la subclau CJCA n seran NO edificables.
- Edificabilitat: 1,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl net
- Densitat: 4 habitatges per parcel·la mínima
- Ocupació: L'ocupació màxima serà del 60%.
- Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6,80 m (6,0 m al Castellot)
- Nombre de plantes: PB + PP
- Punt d'aplicació de l'ARM: Es mesurarà en el centre geomètric del solar, respecte del terreny natural d'aquest.
- Altura entre forjats: Altura mínima lliure PS: 2,25 m  
Altura mínima lliure PB: 2,50 m  
Altura mínima lliure PP: 2,50 m
- Separacions mínimes: 4 m a carrer  
4 m a altres partions
- Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i

l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.

Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.

Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn.

- Sota coberta habitable:** S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada. Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de la golfa que tingui una altura no inferior a 1,80 m.
- Cossos sortints:** Es permeten els cossos sortints oberts sense cap limitació, sempre que no ocupin més de 45 cm de la zona de reculada. Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar la zona de reculada, i computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació.
- Espai lliure de parcel·la:** A més a més dels espais lliures propis de cada parcel·la, la subclau CJCAnE correspon als espais privatis que en cap cas podran ser edificats. Els projectes d'edificació hauran d'incorporar la proposta d'enjardinament i arbrat dels espais lliures de la parcel·la.
- Tanques:** Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 1,00 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

## 5. Condicions estètiques:

- Color de la façana:** Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
- Elements de coberta:** Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars. Les alçades d'aquests elements no superaran en 1,00 m el carener.
- Altres elements:** No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana.

## 6. Condicions d'ús:

- Usos admesos:** L'ús principal serà el Residencial unifamiliar. S'admet l'ús d'Oficines, assistencial, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB o en edifici exclusiu, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal.
- Aparcaments:** Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

## **Art. 90 - Zona de Cases en Renglera (clau CR)**

### 1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació en molts casos ja consolidada, que es correspon amb el concepte que les anteriors Normes Subsidiàries identificaven com a primer casc. L'estructura urbana és irregular, amb una clara ordenació entre mitgeres, amb alineació a vial. Les illes corresponents a aquesta clau tenen formes molt irregulars i de dimensions molt diverses. Aquesta clau pretén millorar les condicions d'habitabilitat d'aquestes illes amb la introducció d'una fondària edificable màxima, de forma que en les illes més grans es generin patis d'illa. Les normes regulen les obres de nova edificació, conservació, millora i renovació de l'edificació i dels patis, horts i verds privats existents. L'objectiu és potenciar el nucli urbà existent, sense canviar substancialment les seves característiques, que es consideren en elles mateixes un valor. El caràcter de la zona no el defineix un sol edifici sinó el conjunt, el teixit urbà, i el fet de que aquest teixit és antic. Per aquest motiu es regula la possibilitat d'agregar parcel·les existents, amb l'objectiu de constituir solars massa grans, que modifiquin irreversiblement l'estructura urbana d'aquesta zona.

### 2. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	La parcel·la mínima serà de 90 m <sup>2</sup> , excepte les existents abans de la revisió, que no podran ser més petites de 50 m <sup>2</sup> . En aquest àmbit es conservarà l'actual estructura parcel·l·ària. No es permet l'agregació de parcel·les, excepte quan es tracti d'una parcel·la de superfície inferior a la mínima edificable, que en aquest cas es podrà agregar a una de les confrontants.
Front mínim de parcel·la:	El front mínim de parcel·la serà de 6 m, excepte per als solars existents abans de la revisió.

### 3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial, entre mitgeres. No s'admetrà cap mena de reculada en façana, ni es podrà sobrepassar la fondària màxima edificable en les parcel·les en què s'indica aquest paràmetre. Els àmbits identificats amb la subclau CRnE seran NO edificables.
Densitat:	2 habitatges cada parcel·la mínima
Ocupació:	Es permet l'ocupació del 100% del solar en PB
Fondària edificable:	En Plantes Pis la fondària edificable màxima serà de 15 m. En els solars que quedin del tot dins la fondària edificable l'ocupació les Plantes Pis podrà ser del 100%.
Altura reguladora:	L'altura màxima serà de 10 m
Nombre de plantes:	PB + 2PP
Punt d'aplicació de l'ARM:	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes als art. 38 i 39 d'aquesta normativa.
Altura entre forjats:	Altura mínima lliure PS: 2,25 m Altura mínima lliure PB: 2,50 m per a ús residencial 3.50 m per a altres usos

Altura màxima lliure PB: 3,50 m  
Altura mínima lliure PP: 2,50 m

Entresolats:	No s'admeten, excepte en edificis existents que ja en disposin
Coberta:	<p>Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.</p> <p>En projectes de reforma o rehabilitació on no es modifiquin els forjats existents, l'arrencada de coberta es podrà situar a 0,90 m de l'últim forjat horitzontal.</p> <p>Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.</p> <p>Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn, i hauran de disposar de canal de recollida d'aigua. Si és de material ceràmic (tortugada) podrà ser vista, però en cas contrari haurà de situar-se reculada a l'interior de la coberta.</p>
Sota coberta habitable:	S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior; no podrà sobresortir del volum definit pel pla de façana i del de remat de la coberta inclinada.
Cossos sortints:	Es permeten els cossos sortints oberts en una longitud màxima de 2/3 de la façana, amb un volat màxim del 6% de l'amplada del carrer, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,75 m; la separació de les mitgeres no serà inferior a 1,00 m.
Espai lliure de parcel·la:	La subclau CRnE correspon a espais privatis no edificables, que podran estar vinculats a l'habitatge. Només es podrà pavimentar un 50% de la superfície de parcel·la no ocupada amb edificació, i la part restant s'haurà d'enjardinar i arbrar.
Elements sortints:	<p>S'admeten en planta coberta, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,75 m, amb un volat màxim del 6% de l'amplada del carrer o de 30 cm. En Planta Baixa no s'admeten els elements sortints.</p> <p>Els baixants, si van vistos, no podran ser de PVC, plàstic, o alumini lacat, i no podran desguassar a la xarxa de residuals.</p>

#### 4. Condicions estètiques:

Composició de façana:	Els elements arquitectònics originals de pedra, fusta o altre material que tinguin un valor històric, cultural o artístic significatiu, s'hauran d'incorporar a la nova construcció, i si això no és possible de forma justificada, s'haurà de preveure la seva conservació.
Acabats de façana:	<p>Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades i pintades o amb paret de pedra.</p> <p>Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.</p> <p>Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra amb gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes podran ser metàl·liques i no podran sobresortir del pla del balcó.</p>

Color de la façana:	Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
Mitgeres:	Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllats vistos.
Elements de coberta:	Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars. Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, excepte les de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o amb rajola vella i remats tradicionals. Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.
Canals i baixants:	Les canals podran quedar dins del ràfec o bé penjades, i seran de ceràmica o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior a la Planta Pis, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.
Publicitat comercial:	Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant les que l'Ajuntament pugui assenyalar per aquesta activitat. La decoració publicitària dels establiments comercials s'efectuarà en el límit de l'espai interior de les obertures de la planta baixa, deixant la façana lliure i sense superposició de materials aliens a la mateixa, així com també deixant lliures els brancals, dintells i arcs. Damunt d'aquests elements podran col·locar-se solament discrets rètols formats per elements de ferro forjat, bronze o algun altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.
Altres elements:	No s'admetran sortides d'evacuació de fums de cuines o calderes en façana, aparells d'aire condicionat vistos en façana, ni tampoc les antenes parabòliques.

## 5. Condicions d'ús:

Usos admesos:	L'ús principal serà el Residencial, unifamiliar en PB i PP i bifamiliar només en PP. S'admet l'ús d'Oficines, comercial i administratiu, i restauració només en PB, o en PP quan estigui vinculada a la P.Baixa, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal. Qualsevol altre ús, com l'assistencial, docent, socio-cultural, educatiu, etc, s'admetrà en funció del seu interès social i a criteri de l'Ajuntament, i en qualsevol cas haurà de ser sempre Annex III.
Aparcaments:	Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

## **Art. 91 - Zona de Cases en Renglera – carrer de la Sèquia (clau CRS)**

### 1. Definició:

Dins el municipi de la Riera, l'obertura del carrer de la sèquia va provocar la diferenciació tipològica dels habitatges que, tot i tenir sortida a algun dels carrers paral·lels a aquest nou vial, van passar a disposar d'una altra sortida a un nivell inferior. Al llarg del traçat del carrer de la Sèquia, totes les parcel·les tenen sortida a dos carrers, de forma que el perfil d'aquest carrer, ja de per si prou singular al formar un mirador cap a les hortes del Gaià, ha adquirit un caràcter singular que caldrà preservar. Per aquest motiu es crea aquesta clau, com a especialització de les cases en renglera, amb l'objectiu de redefinir el concepte de fondària edificable, i la relació d'aquestes parcel·les amb els dos carrers als quals donen front.

### 2. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	La parcel·la mínima serà de 120 m <sup>2</sup> , excepte les existents abans de la revisió, que en tot cas no podran ser més petites de 100 m <sup>2</sup> . Totes les parcel·les hauran de donar front com a mínim al carrer de la Sèquia i al seu paral·lel. En aquest àmbit es conservarà l'actual estructura parcel·laria. No es permet l'agregació de parcel·les, excepte quan es tracti d'una parcel·la de superfície inferior a la mínima edificable, que en aquest cas es podrà agregar a una de les confrontants.
Front mínim de parcel·la:	El front mínim de parcel·la serà de 6 m, excepte per als solars existents abans de la revisió, que en tot cas no podran tenir menys de 5 m.
Servitud d'aqüeducte:	Les parcel·les per sota de les quals circula la sèquia de regants hauran de mantenir la servitud de pas existent, i les solucions projectuals proposades hauran de garantir aquesta condició.

### 3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial, entre mitgeres. No s'admetrà cap mena de reculada en façana, ni es podrà sobrepassar la fondària màxima edificable en les parcel·les en què s'indica aquest paràmetre.
Densitat:	2 habitatges cada parcel·la mínima
Ocupació:	Es permet l'ocupació del 100% del solar en PB
Fondària edificable:	En Plantes Pis la fondària edificable màxima serà de 18 m, mesurada des del carrer de cota superior. En els solars que quedin del tot dins la fondària edificable l'ocupació les Plantes Pis podrà ser del 100%.
Altura reguladora:	L'altura màxima serà de 10 m, mesurada des del carrer de cota superior.
Nombre de plantes:	PB + 2PP
Punt d'aplicació de l'ARM:	D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes als art. 38 i 39 d'aquesta normativa.



Altura entre forjats:	<p>Altura mínima lliure PS: 2,25 m</p> <p>Altura mínima lliure PB: 2,50 m per a ús residencial 3,50 m per a altres usos</p> <p>Altura màxima lliure PB: 3,50 m amb front al c. Séquia 2,50 m amb front a carrer paral·lel</p> <p>Altura mínima lliure PP: 2,50 m</p>
Entresolats:	No s'admeten.
Coberta:	<p>Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.</p> <p>Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.</p> <p>Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn i hauran de disposar de canal de recollida d'aigua.</p>
Sota coberta habitable:	S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada.
Cossos sortints:	Es permeten els cossos sortints oberts en una longitud màxima de 2/3 de la façana, amb un volat màxim del 6% de l'amplada del carrer, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,75 m; la separació de les mitgeres no serà inferior a 1,00 m.
Elements sortints:	<p>S'admeten en planta coberta, a una altura mínima lliure del carrer (o de la vorera si n'hi ha) de 3,75 m, amb un volat màxim del 6% de l'amplada del carrer o de 30 cm. En Planta Baixa no s'admeten els elements sortints.</p> <p>Els baixants, si van vistos, no podran ser de PVC, plàstic, o alumini lacat, i no podran desguassar a la xarxa de residuals.</p>

#### 4. Condicions estètiques:

Composició de façana:	Els elements arquitectònics originals de pedra, fusta o altre material que tinguin un valor històric, cultural o artístic significatiu, s'hauran d'incorporar a la nova construcció, i si això no és possible de forma justificada, s'haurà de preveure la seva conservació. La façana que dona a l'interior d'illa s'haurà de tractar com una façana a carrer, i haurà de respectar les mateixes condicions que aquesta.
Acabats de façana:	<p>Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades i pintades o amb paret de pedra.</p> <p>Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.</p> <p>Als cossos sortints queden prohibides les baranes de balustres, les opaques i les d'obra amb gelosia de ceràmica i/o vidre. Les baranes podran ser metàl·liques i no podran sobresortir del pla del balcó.</p>

Color de la façana:	Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.
Mitgeres:	Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllats vistos.
Elements de coberta:	Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars. Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, excepte les de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana o amb rajola vella i remats tradicionals. Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.
Canals i baixants:	Les canals podran quedar dins del ràfec o bé penjades (en aquest cas només podran ser de ceràmica –tortugades-). Els baixants, si van a l'exterior a la Planta Pis, seran de planxa metàl·lica o de ferro i aniran pintats. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.
Publicitat comercial:	Queda prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant les que l'Ajuntament pugui assenyalar per aquesta activitat. La decoració publicitària dels establiments comercials s'efectuarà en el límit de l'espai interior de les obertures de la planta baixa, deixant la façana lliure i sense superposició de materials aliens a la mateixa, així com també deixant lliures els brancals, dintells i arcs. Damunt d'aquests elements podran col·locar-se solament discrets rètols formats per elements de ferro forjat, bronze o algun altre material de qualitat, però en cap cas de plàstic o de neó.
Altres elements:	No s'admetran sortides d'evacuació de fums de cuines o calderes en façana. No s'admetran aparells d'aire condicionat vistos en façana, ni tampoc les antenes parabòliques.

## 5. Condicions d'ús:

Usos admesos:	L'ús principal serà el Residencial, unifamiliar en PB i PP i bifamiliar només en PP. S'admet l'ús d'Oficines, comercial, administratiu i restauració, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal. Qualsevol altre ús, com l'assistencial, docent, socio-cultural, educatiu, taller, etc, s'admetrà en funció del seu interès social i a criteri de l'Ajuntament.
Aparcaments:	Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

## **Art. 92 - Zona de Cases en Renglera – Reculades a vial (clau CRV)**

### 1. Definició:

Aquesta zona afecta només una illa de la Riera, ja edificada, en què es disposa una ordenació de cases en filera amb reculada des del carrer, i amb una fondària edificable determinada. L'aplicació de la clau ha de permetre la renovació i consolidació del conjunt de l'illa, i ha de regular els aspectes compositius i formals del conjunt.

### 2. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>.

Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 6 m.

### 3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: Edificació unifamiliar en filera.

Densitat: 1 habitatge per parcel·la mínima

Ocupació: L'ocupació màxima serà del 60%.

Fondària edificable: La fondària edificable màxima serà de 12 m, en PB i PP.

Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6,80 m

Nombre de plantes: PB + PP

Punt d'aplicació de l'ARM: Es mesurarà en el centre geomètric del solar, respecte del terreny natural d'aquest.

Altura entre forjats: Altura mínima lliure PS: 2,25 m  
Altura mínima lliure PB: 2,50 m  
Altura mínima lliure PP: 2,50 m

Separacions mínimes: 4 m a carrer.

Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.  
Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.  
Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn.

Sota coberta habitable: S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada. Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de la golfa que tingui una altura no inferior a 1,80 m.

Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints oberts sense cap limitació, sempre que no ocupin més de 60 cm de la zona de reculada.

Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar la zona de reculada, i computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació.

Els cossos sortints hauran de recular un mínim d'1 m de la mitgera, i només podran ocupar el 50% de la façana com a màxim.

Espai lliure de parcel·la: Els projectes d'edificació hauran d'incorporar la proposta d'enjardinament i arbrat dels espais lliures de la parcel·la.

Tanques: Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 1,00 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

### 5. Condicions estètiques:

Color de la façana: Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

Elements de coberta: Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres instal·lacions o aparells similars. Les alçades d'aquests elements no superaran en 1,00 m el carener.

Altres elements: No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana, ni tampoc les antenes parabòliques.

### 6. Condicions d'ús:

Usos admesos: L'ús principal serà el Residencial unifamiliar. S'admet l'ús d'Oficines, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal.

Aparcaments: Un mínim d'una plaça per cada habitatge.

## **Art. 93 - Zona de Petita i Mitjana Indústria – Taller/Aparador (clau IPM)**

### **1. Definició:**

Aquesta zona es correspon amb sòl destinat a usos industrials, per a activitats de mida petita i mitjana, i per a indústria aparador, o de caràcter comercial, compatibles tant amb l'activitat industrial lleugera, com amb les activitats de distribució o comercialització.

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

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>.  
Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 12 m.

### **3. Condicions d'edificació:**

Tipus d'ordenació: Edificació en filera.  
Ocupació: L'ocupació màxima serà del 60%.  
Fondària edificable: La fondària edificable màxima s'establirà per aplicació de la reculada a vial i l'ocupació màxima.  
Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6 m, des del nivell del paviment fins a la part inferior dels elements estructurals de coberta.  
Punt d'aplicació de l'ARM: Es mesurarà en el centre geomètric del solar, respecte del terreny natural d'aquest.  
Entresolats: S'admet la construcció d'entresolats o altells, a l'interior de les naus, amb una ocupació màxima del 30% de la superfície edificada.  
Separacions mínimes: 4 m a carrer.  
Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 10% en qualsevol vessant.  
Espai lliure de parcel·la: Els projectes d'edificació hauran d'incorporar la proposta d'enjardinament i arbrat dels espais lliures de la parcel·la.  
Tanques: Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 1,00 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

### **5. Condicions estètiques:**

Color de la façana: Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats compatibles amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.  
Elements de coberta: Per damunt de l'acabat de coberta només s'admeten les instal·lacions tècniques i complementàries de l'activitat que es desenvolupi, així com elements de captació solar.

Altres elements: No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana.

## 6. Condicions d'ús:

Usos admesos: L'ús principal serà l'industrial, tal i com queden indicats en l'annex 2.2 i 3 del Reglament de desenvolupament de la Llei de la intervenció integral.

S'admet l'ús d'Oficines, restauració, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal, i un màxim d'un habitatge per parcel·la, destinat a personal de vigilància i manteniment.

Aparcaments: Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

## **Art. 94 - Zona de Gran Indústria (clau IS2)**

### 1. Definició:

Aquesta zona està constituïda pel sòl industrial en edificació aïllada i en parcel·la gran.

### 2. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 2.000 m<sup>2</sup>.  
La parcel·la assignada a Indústries Sedó mitjançant el projecte de reparcel·lació del pla parcial indústries Sedó és indivisible.

Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 30 m.

### 3. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

Edificabilitat: 0,45 m<sup>2</sup> sòl / m<sup>2</sup> sostre

Ocupació: L'ocupació màxima serà del 50%.

Altura reguladora: L'altura màxima serà de 10 m. Per a la parcel·la indivisible assignada a Indústries Sedó l'altura màxima serà de 15 m, i en el pla de façana que coincideixi amb la línia de reculada serà de 10 m.

Punt d'aplicació de l'ARM: Es mesurarà en el centre geomètric del solar, respecte del terreny natural d'aquest.

Entresolats: S'admet la construcció d'entresolats o altells, a l'interior de les naus, amb una ocupació màxima del 30% de la superfície edificada.

Separacions mínimes: 10 m a carrer.  
8 m a altres partions.

Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 10% en qualsevol vessant.

Espai lliure de parcel·la: Els projectes d'edificació hauran d'incorporar la proposta d'enjardinament i arbrat dels espais lliures de la parcel·la.

Tanques: Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 1,00 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

### 5. Condicions estètiques:

Color de la façana: Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats compatibles amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

Elements de coberta: Per damunt de l'acabat de coberta només s'admeten les instal·lacions tècniques i complementàries de l'activitat que es desenvolupi, així com elements de captació solar.

Altres elements: No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana.

### 6. Condicions d'ús:

Usos admesos: L'ús principal serà l'industrial de 1a, 2a, 3a i 4a categoria.

Aparcaments: Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.



### **Secció 3. Polígons de desenvolupament en sòl urbà**

#### **Art. 95 - Definició d'àmbits**

Aquest POUM estableix els següents àmbits de desenvolupament en sòl urbà:

- PAU 1A Ardenya
- PAU 2A Ardenya
- PAU 3A Ardenya
- PAU 4A Ardenya
- PMU 1R Indústries Sedó – La Riera
- PMU 2R Tolder
- PMU 1A Urbanització La Coma - Ardenya

## Art. 96 - PAU 1A – Ardenya

### 1. Definició:

Polígon d'actuació núm. 1 en sòl urbà no consolidat al nucli d'Ardenya.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el d'ordenar i completar una illa en la que ja hi ha diverses edificacions, de cases aïllades i de cases adossades. La fondària de l'illa no permet altre aprofitament que el de ciutat jardí amb habitatges aïllats. A més el POUM garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### 3. Àmbit:

Comprèn part de l'illa situada a l'oest del nucli d'Ardenya; limita al sud amb el camí de Tarragona, al nord amb la travessera del carrer Major, a l'est amb els darrers de cases ja edificades en aquesta mateixa illa i a l'oest amb un camí existent.

### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PAU	3.610 m2	100,00 %
Cessions Viari	255 m2	
Equipament	0 m2	
Espais Lliures	0 m2	
Total cessions	255 m2	7,06 %
Sòl privat resultant	3.355 m2	92,94 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CJA, Ciutat Jardí Aïllats.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

### 7. Condicions d'execució i gestió:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## Art. 97 - PAU 2A – Ardenya

### 1. Definició:

Polígon d'actuació núm. 2 en sòl urbà no consolidat al nucli d'Ardenya.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el de permetre el desenvolupament d'un àmbit ja construït, tot i que en condicions molt dolentes. A més el POUM garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### 3. Àmbit:

Comprèn part de l'illa situada al sud-oest del nucli d'Ardenya; limita al sud amb el SNU, al nord amb el camí de Tarragona, a l'est amb el carrer de baixada a la sèquia i a l'oest amb el SNU.

### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PAU	602 m2	100,00 %
Cessions Viari	73 m2	
Equipament	0 m2	
Espais Lliures	0 m2	
Total cessions	73 m2	12,12 %
Sòl privat resultant	529 m2	87,882 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CA, Casc antic.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

### 7. Condicions d'execució i gestió:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## Art. 98 - PAU 3A – Ardenya

### 1. Definició:

Polígon d'actuació núm. 3 en sòl urbà no consolidat al nucli d'Ardenya.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el de permetre el desenvolupament d'un buit urbà existent dins el nucli d'Ardenya. A més el POUM garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### 3. Àmbit:

Comprèn part de l'illa situada entre els carrers Major i del Raval, entre la zona verda existent i un grup de cases ja edificat.

### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PAU	1.295 m2	100,00 %
Cessions Viari	148 m2	
Equipament	0 m2	
Espais Lliures	0 m2	
Total cessions	148 m2	11,43 %
Sòl privat resultant	1.147 m2	88,57 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CA, Casc antic.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

### 7. Condicions d'execució i gestió:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## Art. 99 - PAU 4A – Ardenya

### 1. Definició:

Polígon d'actuació núm. 4 en sòl urbà no consolidat al nucli d'Ardenya.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el de completar el contorn perimetral del nucli d'Ardenya pel seu costat de llevant, amb un buit existent. A més el POUM garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament dels espais no edificables destinats a zones verdes, les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### 3. Àmbit:

Comprèn part de l'illa situada a l'est del nucli d'Ardenya; limita al sud i a l'est amb el SNU i el traçat de la sèquia existent, al nord amb edificacions existents i a l'oest amb el carrer del Raval.

### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PAU	2.867 m2	100,00 %
Cessions Viari	723 m2	
Espais Lliures	444 m2	
Total cessions	1.167 m2	40,71 %
Sòl privat resultant	1.700 m2	59,29 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CA, Casc antic.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

### 7. Condicions d'execució i gestió:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## Art. 100 - PMU 1R – Indústries Sedó – La Riera

### 1. Definició:

Pla de millora urbana núm. 1 en sòl urbà no consolidat al nucli de la Riera de Gaià.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el transformar el sòl que fins ara ocupava l'empresa tèxtil Indústries Sedó al mig del municipi de la Riera, i que estava qualificat com a industrial, en residencial. El sòl que ocupa el PMU queda pràcticament encerclat dins l'illa més gran del municipi, i té sortida per tres carrers, tot i que només en un d'ells hi ha una entrada prou potent per permetre el trànsit rodat còmode. A més el POUM garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl destinat a equipaments indicat en els plànols, així com zones verdes necessàries per aquell àmbit i les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

### 3. Àmbit:

Comprèn la pràctica totalitat de l'àmbit que actualment té un ús industrial, tot i que per permetre la connexió amb els vials que l'envolten s'hi afegeixen algunes finques necessàries per realitzar aquesta connexió.

### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PMU	15.524 m2	100,00 %
Cessions Viari	3.465 m2	
Equipament	1.845 m2	
Espais Lliures	1.905 m2	
Total cessions	7.215 m2	46,48 %
Sòl privat resultant	8.309 m2	53,52 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CR, Cases en renglera.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent. L'ordenació es podrà concretar i precisar en el procés de redacció del Pla de millora urbana.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

## 7. Condicions d'execució i gestió:

Pla de millora urbana, Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i Projecte d'urbanització.

### **Art. 101 - PMU 2R – Tolder - La Riera**

#### 1. Definició:

Pla de millora urbana núm. 4 en sòl urbà no consolidat al nucli de la Riera de Gaià.

#### 2. Objectius:

L'objectiu és el transformar un sòl urbà existent en les NNSS anteriors, amb la qualificació d'industrial, en un sòl de tipus residencial. Gairebé tots els sòls urbans de l'entorn d'aquest àmbit són de tipus residencial, i aquest mantenia la qualificació industrial per la proximitat amb la via del tren, i del sòl industrial existent per damunt del ferrocarril. Tanmateix, el creixement residencial de les zones confrontants a aquest sector fa aconsellable la modificació de les previsions originals de les NNSS anteriors, i la conversió en un sòl de tipus residencial. L'actuació permetrà obtenir la cessió de verd situada més cap al nord, i la vialitat necessària per a garantir les comunicacions amb el sòl no urbanitzable confrontant per l'est, i el 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

#### 3. Àmbit:

Comprèn les finques situades al costat est del camí del Mas de Llagostera, just abans del pont de la via del ferrocarril, i fins al límit amb el SNU.

#### 4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat. La qualificació assenyalada als plànols per a les zones d'aprofitament privat s'indica a efectes de tipologia edificatòria.

Àmbit PMU	12.553 m2	100,00 %
Cessions Viari	2.387 m2	
Espais Lliures	2.720 m2	
Total cessions	5.107 m2	40,68 %
Sòl privat resultant	7.446 m2	59,32 %

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

L'ús serà el residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CJCA, Ciutat jardí – habitatges adossats.

#### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent. L'ordenació es podrà concretar i precisar en el procés de redacció del Pla de millora urbana.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

7. Condicions d'execució i gestió:

Pla de millora urbana, Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i Projecte d'urbanització.

## **Art. 102 - PMU 1A – Urbanització La Coma - Ardenya**

1. Definició:

Correspon al Pla de millora urbana núm. 1 en sòl urbà no consolidat corresponent a la urbanització il·legal 'La Coma', a tocar del terme municipal de Vespella de Gaià.

2. Objectius:

L'objectiu és la regularització i adaptació a la legislació urbanística vigent d'un àmbit que, amb el pas dels anys, i a l'esguard de la seva poca accessibilitat i situació, ha anat creixent sense cap mena de suport legal, i per suposat, sense els serveis, vialitat, cessions i condicions necessaris i imprescindibles per garantir la seva condició de sòl urbà.

L'actuació, a més, ha de procurar l'obtenció dels sòls necessaris per a la millora de l'accés a la zona, i amb aquest objectiu es proposa la creació d'un sector discontinu, part del qual el forma el propi àmbit de la urbanització situat dins el terme municipal de la Riera de Gaià, i part del qual correspon al camí d'accés a la zona (entre les càrregues a suportar hi haurà la millora i adequació dels accessos des del nucli de la Riera).

3. Àmbit:

Comprèn les finques situades a la zona de la Coma, tal i com estan indicades en el plànol d'ordenació, fins el límit amb el terme municipal de Vespella de Gaià, i a més la part del camí de Vespella que va des del sòl industrial existent, fins al límit del terme municipal.

4. Règim del sòl i superfícies:

Sòl urbà no consolidat.

Àmbit PMU	27.773 m2	100,00 %
-----------	-----------	----------

Cessions Viari: Les necessàries per obtenir la vialitat imprescindible i adequada per al compliment de les condicions d'accessibilitat de bombers i emergències

Equipament	5%
------------	----

Espais Lliures	10%
----------------	-----

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ús serà exclusivament residencial, i s'ordenarà amb els paràmetres de la zona de clau CJC, Zona de Ciutat Jardí Castellot – Habitatges aïllats.



6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat vindrà donada per l'aplicació dels paràmetres establerts a la clau corresponent.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Quan s'executi el Pla de millora urbana caldrà donar compliment a la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

7. Condicions d'execució i gestió:

Pla de millora urbana, Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i Projecte d'urbanització.

## **CAP. IV      REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Secció 1.      Disposicions generals**

#### **Art. 103 - Definició i tipus**

1. Sòls Urbanitzables són els terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible de la LU.

2. Aquest POUM preveu la reserva de Sòl Urbanitzable delimitat de 37,43 ha per al possible desenvolupament de sòl residencial i de sòl industrial, definit per 5 sectors.

3. En la delimitació dels sectors s'haurà de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest POUM i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials definits als art. 9 i 11 d'aquestes Normes.

4. Els paràmetres bàsics per al desenvolupament dels sectors no podran ser alterats pel Pla parcial, i són els següents:

- L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial.
- Els objectius que caracteritzen cada sector
- Els percentatges mínims de cessió de sòl destinat a sistemes
- Els costos d'urbanització que seran a càrrec dels propietaris del sector
- L'índex d'edificabilitat bruta i ús global del sector
- L'aprofitament urbanístic del sector

#### **Art. 104 - Deures dels propietaris del Sòl Urbanitzable**

1. Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament del Sòl Urbanitzable:

- Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
- Cedir el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors de l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
- Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.

## **Art. 105 - Gestió del Sòl Urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 91 de la LU.
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes, que s'aplicarà en cadascun dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i s'aplicarà en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. La situació de la vialitat i l'ordenació que es representa en els plànols s'ha d'entendre com a orientativa, ja que haurà de ser el Pla parcial que desenvolupi cada sector el que fixi l'ordenació definitiva.

## **Secció 2. Àmbits de desenvolupament de Sòl Urbanitzable Delimitat**

### **Art. 106 - Sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable**

Aquest POUM estableix els següents àmbits de desenvolupament en sòl urbanitzable:

- SUD 1R      Residencial
- SUD 2R      Industrial (Taller – aparador)
- SUD 3R      Gran indústria
- SUD 4R      Darreres de l'església (La Riera) – Residencial
- SUD 5R      Antiques granges (La Riera) – Residencial
- SUD 1A      Els Pins (Ardenya) - Residencial

### **Art. 107 - Sector de Sòl Urbanitzable SUD 1R – Residencial**

#### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al nord-oest del nucli de la Riera.

#### 2. Objectius:

Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos en el sector, i la materialització del seu aprofitament urbanístic. El pla contribuirà a l'acabament del carrer de la Sèquia pel seu extrem nord, i la cessió corresponent a equipaments té la dimensió necessària per disposar-hi un centre d'ensenyament, si s'escau. Tanmateix el Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les

reserves de viari, zones verdes i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

### 3. Àmbit:

Comprèn els terrenys situats entre la prolongació del carrer de la Sèquia, les Hortes, la carretera del Catllar, i sòl urbà existent.

### 4. Superfícies:

Àmbit SUD	24.770 m2	100,00 %
Cessions Viari	5.874 m2	
Equipament	8.000 m2	
Espais Lliures	5.370 m2	
Total cessions	19.244 m2	77,69 %
Sòl privat resultant	5.526 m2	22,31 %

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

L'ús serà el residencial, amb habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Altres usos compatibles amb el residencial.

### 6. Edificabilitat, densitat, cessions

L'edificabilitat bruta serà de 0,65 m2s/m2s. La densitat és de 50 hab/ha.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

## **Art. 108 - Sector de Sòl Urbanitzable SUD 2R Indústria (Taller / Aparador)**

### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al nord-oest del nucli de la Riera.

### 2. Objectius:

Els objectius són l'ordenació urbana dels sòls inclosos en el sector, i la materialització del seu aprofitament urbanístic. El pla contribuirà a obrir les comunicacions del sòl industrial existent al nord del municipi, i permetre una nova via d'accés a aquesta zona. A més a més el pla haurà d'assumir el cost de construcció d'un traspàs viari per sota la via del tren. La situació del sector el fa idoni per a indústries i tallers de tipus aparador, i les cessions corresponents a equipaments permetran ampliar els equipaments existents a la zona. El Pla garantirà també la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de viari, zones verdes i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris

afectats. Les cessions corresponents a zones verdes i equipaments s'hauran de situar a les zones més properes al cementiri i als equipaments actuals.

### 3. Àmbit:

Comprèn els terrenys situats entre la carretera del Catllar, la via del tren, el sòl industrial existent i la zona d'equipaments també existent.

### 4. Superfícies:

Àmbit SUD	114.740 m2	100,00 %
Cessions mínimes Viari	25.243 m2	
Equipament	6.885 m2	
Espais Lliures	11.474 m2	
Total cessions	43.602 m2	38,00 %
Sòl privat resultant	71.138 m2	62,00 %

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

L'ús serà industrial, especialment aparador i tallers. Els usos industrials s'han de situar pel damunt del traçat del ferrocarril, mentre que en l'àmbit situat al sud del tren només s'admetran petits tallers, indústria aparador, i establiments comercials lligats a les activitats pròpies del sector.

Per al desenvolupament del sector serà preceptiva la redacció d'un estudi d'inundabilitat. L'àmbit que com a resultat d'aquest estudi tingui la consideració de domini públic hidràulic no comptarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

En la proposta d'ordenació del sector no s'admetrà cap connexió directa del viari urbà amb la nova traça de la carretera. La vialitat del sector entroncarà amb la carretera T-203 a través de la nova rotonda situada a la intersecció amb el carrer de la Sèquia. El carrer que limita aquest sector pel costat est i acaba en cul de sac a les proximitats del camp d'esports es desconnectarà de la rotonda del carrer de la Sèquia ja que és incompatible amb el carrer principal que articula pel centre tot el nou àmbit SUD 2R. El tram antic de carretera que resti de la rectificació del traçat es desconnectarà d'aquest via en l'extrem sud-oest i es podrà aprofitar si s'escau com a vialitat interna del sector. El sector haurà d'incloure en les càrregues urbanístiques la totalitat del cost de la rectificació del traçat de la carretera T-203. Aquest vial haurà de tenir una secció 7/9 i s'haurà d'ajustar a les prescripcions que estableixi la Direcció General de Carreteres.

### 6. Edificabilitat, densitat:

L'edificabilitat bruta serà de 0,65 m2s/m2s.

## **Art. 109 - Sector de Sòl Urbanitzable SUD 3 Gran Indústria**

### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat al nord-est del nucli de la Riera.

## 2. Objectius:

Els objectius són l'ampliació del sòl industrial existent per a mitjanes o grans indústries. El Pla garantirà també la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de viari, zones verdes i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

## 3. Àmbit:

Comprèn els terrenys situats al costat del sòl industrial existent, per damunt de la via del tren, i limita amb el SNU.

## 4. Superfícies:

Àmbit SUD	42.088 m2	100,00 %
Cessions Viari	10.150 m2	
Equipament	2.104 m2	
Espais Lliures	4.209 m2	
Total cessions	16.463 m2	39,12 %
Sòl privat resultant	25.625 m2	60,88 %

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

L'ús serà industrial aïllat.

## 6. Edificabilitat, densitat:

L'edificabilitat bruta serà de 0,6 m2s/m2s.

### **Art. 110 - Sector de Sòl Urbanitzable SUD 4R – Darreres de l'Església – La Riera**

#### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a l'est del nucli de la Riera de Gaià.

#### 2. Objectius:

L'objectiu és el de transformar el sòl que es troba als darreres de les cases que donen al carrer Major, al carrer de Sant Antoni i el carrer dels Hostalets. Aquesta operació permetrà fer créixer el nucli de la Riera completant un dels buits perimetrals importants del municipi. A més el SUD permetrà dignificar i consolidar els equipaments de l'Església i el cementiri vell, i garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl destinat a equipaments, així com zones verdes necessàries per aquell àmbit i les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten. S'hauran de garantir els accessos a les finques rústiques a les quals confronti el vial perifèric de nova creació.

### 3. Àmbit:

Comprèn els terrenys situats als darreres de les cases que donen front al carrer Major, carrer de Sant Antoni i carrer dels Hostalets, i pel costat sud i est limita amb el SNU..

### 4. Superfícies:

Àmbit SUD	35.411 m2	100,00 %
Cessió Viari	El que calgui per seu correcte desenvolupament	
Equipament		17,00 %
Espais Lliures		18,00 %
Cessions mínimes		58,00 %
Sòl privat resultant		42,00 %

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

L'ús serà el residencial, amb possibilitat d'ubicar-hi habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Altres usos compatibles amb el residencial.

Per al desenvolupament del sector serà preceptiva la redacció d'un estudi d'inundabilitat. L'àmbit que com a resultat d'aquest estudi tingui la consideració de domini públic hidràulic no comptarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat bruta serà de 0,65 m2s/m2s. La densitat és de 55 hab/ha.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

## **Art. 111 - Sector de Sòl Urbanitzable SUD 5R – Antigues granges – La Riera**

### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a l'est del nucli de la Riera e Gaià.

### 2. Objectius:

L'objectiu és el transformar el sòl que es troba als darreres de les cases que donen al carrer de la Baixada del Coix, i entre la carretera del Catllar i el camí dels Hostalets. L'actuació, de forma similar al que passa en el sector SUD 4R, permetrà tancar el perímetre del nucli de la Riera pel costat de llevant. A més el SUD garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl destinat a zones verdes i equipaments necessàries per aquest àmbit i les reserves de sistema viari incloses a l'àmbit, degudament urbanitzades, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten.

### 3. Àmbit:

Comprèn les finques situades als darreres del carrer dels Hostalets, del carrer de la Baixada del Coix, i fins al límit amb la carretera de la Riera al Catllar. Pel costat de llevant limita amb el SNU.

### 4. Superfícies:

Àmbit SUD	27.435 m <sup>2</sup>	100,00 %
Cessió Viari	El que calgui per seu correcte desenvolupament	
Espais lliures	Les que determina la LUC	
Equipaments	Les que determina la LUC	
Cessions mínimes		46,00 %
Sòl privat resultant		54,00 %

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

L'ús serà el residencial, amb possibilitat d'ubicar-hi habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Altres usos compatibles amb el residencial.

Per al desenvolupament del sector serà preceptiva la redacció d'un estudi d'inundabilitat. L'àmbit que com a resultat d'aquest estudi tingui la consideració de domini públic hidràulic no comptarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

### 6. Edificabilitat, densitat i cessions:

L'edificabilitat bruta serà de 0,65 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s. La densitat és de 55 hab/ha.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

## **Art. 112- Sector de Sòl Urbanitzable SUD 1A – Els Pins d'Ardenya**

### 1. Definició:

Sector de sòl urbanitzable delimitat situat entre els nuclis de la Riera i d'Ardenya. Es correspon amb el sector urbanitzable residencial de les Normes Subsidiàries conegut com 'Els Pins'.

### 2. Objectius:

L'objectiu del sector és donar compliment a la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 15 de gener de 2007, pel que fa al sector 'Els Pins', per a l'ordenació urbana dels sòls inclosos en el sector, i la materialització del seu aprofitament urbanístic. El Pla garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de viari, zones verdes i equipaments incloses dins de l'àmbit del polígon, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.



### 3. Àmbit:

Es correspon amb l'àmbit del sector urbanitzable 'Els Pins', de les Normes Subsidiàries de la Riera de Gaià.

### 4. Superfícies:

Àmbit SUD	80.986 m2	100,00 %
-----------	-----------	----------

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

L'ús serà el residencial.

### 6. Edificabilitat, densitat, cessions

L'edificabilitat bruta serà de 0,30 m2s/m2s. La densitat és de 11,73 hab/ha.

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

La resta de condicions d'ordenació i edificació seran les establertes en l'acord de la CTUT, en sessió de data 26 de gener de 2005, i en la resolució del conseller de PTOPI de data 15 de gener de 2007.

Per a la definició geomètrica i característiques de la rotonda que ha de permetre la connexió del sector amb la carretera T-203, s'haurà de donar compliment a les prescripcions de l'informe sobre el Pla parcial emès per la Direcció General de Carreteres de data 23 de febrer de 2004 (exp. 02304). El seu finançament i construcció aniran a càrrec del sector.

## **CAP. V      REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **Secció 1.      Disposicions generals**

#### **Art. 113- Definició i tipus**

1. El Sòl No Urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural, objectius per als quals gaudiran d'una especial protecció. No hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. El Sòl No Urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 de la LU, d'acord amb el desenvolupament i detall que es fa en aquest capítol.

2. Les finalitats del POUM en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

- Preservar el medi natural de la Riera de Gaià amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- Preservar i millorar les explotacions agroramaderes i forestals.
- Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl per tal de mantenir i millorar els corredors ecològics territorials actuals que preservin la connectivitat ecològica.
- Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona de sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la Llei d'Urbanisme, la legislació sectorial i per aquest Pla.
- Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrària, forestal o ramadera.
- Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb el que disposa la LU.

3. En termes generals, constitueixen el Sòl No Urbanitzable:

- Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació pel fet que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació

sectorial i pel planejament territorial, o bé que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

- Aquells terrenys que, donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats per al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla.
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en els sòls urbanitzables.

4. La regulació normativa del Sòl No Urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per als desenvolupament sostenible del territori basat en la combinació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són la productiva, l'ambiental, la cultural i la lúdica.

#### **Art. 114 - Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable**

1. El Sòl No Urbanitzable delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes de cada zona i de cada sistema recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.

2. Aquest POUM estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.

3. Dins el Sòl No Urbanitzable s'estableixen les següents zones:

- |  |     |
|--|-----|
| - Sòl no urbanitzable                            | 3.0 |
| - Sòl no urbanitzable de protecció agrícola      | 3.1 |
| - Sòl no urbanitzable de protecció de monuments  | 3.2 |
| - Sòl no urbanitzable – activitats extractives   | 3.3 |
| - Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística | 3.4 |

#### **Art. 115 - Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable**

1. Les determinacions sobre el Sòl No Urbanitzable contingudes en aquest POUM són d'aplicació immediata.

2. Tanmateix es podran tramitar Plans Especials per als desenvolupament del Sòl No Urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, amb les finalitats següents:

- a) La millora de la qualitat biològica del medi natural

- b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals
- c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
- d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal
- e) La protecció i la millora de la vialitat rural
- f) L'activitat educativa formativa en relació al medi natural
- g) D'altres finalitats anàloques.

2. Els Plans Especials que desenvolupin determinacions del Sòl No Urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular de forma més restrictiva les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a Sòl No Urbanitzable hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest POUM.

## **Secció 2. Regulació general dels elements bàsics del territori**

### **Art. 116 - Estructura de la propietat del sòl**

1. El POUM considera fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en Sòl No Urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 183.1 de la LU, i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 186 de la LU.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de producció forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu, Llei 19/1995, de 4 de juliol, sobre modernització de les explotacions agràries, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre Unitats mínimes forestals. Les unitats mínimes a considerar són:

- Unitat mínima de conreu en secà: 4,5 ha
- Unitat mínima de conreu en regadiu: 1 ha
- Unitat mínima de producció forestal: 25 ha

3. A fi i efecte de garantir i preservar el mateix Sòl No Urbanitzable, s'estableix que en totes les zones del SNU d'aquest Pla d'Ordenació queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en finques la superfície de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes indicades.

4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la unitat mínima quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació o segregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui s'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

5. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

6. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en Sòl No Urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest POUM.

#### **Art. 117 - Xarxa viària rural**

1. Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts en els plànols d'ordenació i del cadastre anterior a l'aprovació del POUM, i que formen part del sistema viari.

2. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vies, tret de les necessàries per a un ús racional de l'explotació agropecuària de les finques, si no està expressament previst per un Pla especial d'infraestructures en Sòl No Urbanitzable o als plans i programes del Departament de Medi Ambient.

3. Tampoc es pot modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins i les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i del medi rural, i haurà de justificar el traçat definitiu, les seves característiques i la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com els usos a què va destinat.

4. En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructures s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense partir pel mig i al biaix els camps.

#### **Art. 118 - Tanques**

1. Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat indispensable per a ús de la finca.

2. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge; per tant hauran de ser vegetals, amb pedra del país, de fusta o metàl·liques de xarxa de filferro, amb una altura màxima d'1,40 m.

3. La seva col·locació estarà subjecta a l'obtenció de la llicència municipal prèvia. En qualsevol cas s'hauran de situar a una distància mínima de l'aresta exterior dels camins equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'art. 65 (Camins rurals), resseguint la topografia natural, sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.

### **Art. 119 - Conreus**

1. Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció dels horts, conreus i espais d'alt interès agrícola.

2. Tanmateix es considera prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. Es procurarà que la mecanització del camp, en aquells espais més rics des del punt de vista paisatgístic, no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

3. D'acord amb l'apartat anterior els conreus tradicionals en feixes que encara resten són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de tal manera que en aquests casos la tipologia de conreu i la geometria de les feixes s'ha de mantenir, no permetent-se moviments de terres que eliminin feixes ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges. En el sòl rústic en general aquesta restricció es limitarà a la prohibició d'aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels seus camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes.

### **Bones pràctiques agrícoles i producció integrada**

En l'àmbit de l'activitat agrícola són d'aplicació les bones pràctiques agrícoles i/o la producció integrada, com a sistemes de producció d'aliments amb mètodes que respectin la salut humana i el medi ambient amb els objectius d'obtenir productes d'alta qualitat, minimitzar l'ús de productes agroquímics, optimitzar els mètodes de producció i disminuir els residus.

Per a la protecció dels cultius, la producció integrada combina la utilització de mètodes de lluita biològica per al control de les plagues juntament amb la

utilització de mètodes de les tècniques tradicionals basades en la utilització de productes agroquímics.

A diferència de la producció ecològica, la producció integrada permet la utilització de productes agroquímics de síntesi (adobs, pesticides, etc) si bé aquesta utilització està restringida a l'ús d'unes determinades matèries autoritzades que prèviament s'han definit en les normes tècniques específiques de producció per a cada cultiu.

La normativa bàsica de producció integrada en l'àmbit de Catalunya és:

- Resolució DARP/942/2004, d'1 d'abril, per la qual es dóna publicitat a l'aprovació de les normes tècniques de producció integrada de fruita de llavor, fruita de pinyol, hortalisses, cítrics, olives, oli, vinya, fruita seca elaborada i cereals d'hivern (DOGC 4114, de 19.4.2004).
- Normativa sobre el Codi de Bones Pràctiques: Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrògen.

### **Gestió de residus agrícoles**

En les produccions agràries s'hauran de respectar els següents criteris en la gestió dels residus propis de l'activitat:

- Retirar per reciclar o per abocar controladament els plàstics d'encoixinats, malla o qualsevol altre material utilitzat en les estructures de cultiu.
- Gestionar els productes fitosanitaris a rebutjar mitjançant un gestor autoritzat de residus de productes químics o per mediació d'una companyia proveïdora o qualsevol altre mètode segur per al medi ambient.
- Establir sistemes de recollida d'olis usats o d'altres productes tòxics donant-los el destí previst en la legislació vigent.
- No abandonar restes de plàstics, envasos i d'altres residus a l'interior o als marges de la finca o parcel·la.
- No utilitzar plàstics o malles de les estructures de cultiu, una vegada retirats, per a d'altres usos que suposin un risc per al cultiu, les persones o la fauna.
- No dipositar en les lleres les restes de caldo dels equips d'aplicació de productes fitosanitaris o rentar-los en aquestes zones.

### **Optimització de l'aigua de reg:**

- L'aigua per al reg s'utilitzarà amb criteris de màxima eficiència. S'haurà d'utilitzar algun mètode de control que permeti avaluar l'estat de l'aigua al sòl.
- Quan es regui, s'evitarà l'aplicació d'aigües que condueixin a una degradació del sòl per salinització i/o sodificació del sòl.
- En els sistemes de microirrigació cal assolir un coeficient d'uniformitat superior o igual al 80%. La comprovació d'aquests coeficients es realitzarà

cada 3 anys de manera que es pugui assegurar el bon funcionament de les instal·lacions.

- En el cas de reg superficial, cal fer una anivellació acurada en el moment de realitzar una nova plantació, a la vegada que una adaptació de la sistematització de la superfície a regar als mòduls de reg que s'utilitzin i a les condicions d'infiltració. L'eficiència en reg superficial haurà de ser com a mínim del 60%.

- Per utilitzar l'aigua per al reg amb criteris de màxima eficiència s'haurà d'instal·lar un cabalímetre o algun altre sistema de mesura de consum d'aigua.

### **Art. 120 - Masses forestals i tals d'arbres**

1. Les masses forestals consolidades es consideraran elements naturals a protegir. Els propietaris del Sòl No Urbanitzable vetllaran pel manteniment de l'arbrat existent.

2. L'objectiu primordial del POUM en relació a aquestes masses forestals i boscos és el de preservar-los i protegir un patrimoni natural valuós, així com salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

3. En les àrees forestals s'admetrà l'explotació forestal si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix els requeriments de la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari disposar de llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte tècnic i/o Pla de gestió i millora forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents.

4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals. En els sectors afectats per incendis forestals s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

### **Art. 121 - Sistemes per a la prevenció i extinció d'incendis**

1. Per facilitar la prevenció i extinció d'incendis es redactarà un Pla especial que determini les mesures preventives a aplicar, localitzi les instal·lacions hídriques necessàries i defineixi el traçat dels camins que calen per fer accessible el territori als equips d'extinció.

2. El Pla especial haurà de definir els camins per a trànsit rodat d'accés a les masses forestals, les línies de conducció elèctrica d'alta i baixa tensió, els transformadors i els abocadors, així com també els punts d'aigua, rius, basses, dipòsits i piscines existents.



3. Quan el Pla especial prevegi l'ampliació d'algun camí, la connexió entre pistes forestals existents, l'obertura d'algun nou accés, o la construcció d'alguna instal·lació per a la protecció i extinció d'incendis en els sòls lliures expressament protegits per aquestes normes, caldrà l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme i també la declaració d'impacte ambiental regulada al Decret 114/1998, de 7 d'abril.

### **Art. 122 - Transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, i situant-se en el segon cas en terrenys amb el menor impacte possible sobre el medi. Per regular, racionalitzar, coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, i establir les mesures adequades de protecció, es redactarà un Pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència.

### **Art. 123 - Usos permesos i usos prohibits**

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

2. Caldrà estudiar i resoldre de forma detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular de l'activitat es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions òptimes de seguretat, salubritat i d'imatge.

3. Els usos permesos es regularan de forma específica per a cada tipus de Sòl No Urbanitzable. De forma específica l'emmagatzematge de plaguicides es regularà per la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de l'esmentada llei. Les instal·lacions no podran ser sinó de consum propi, i en cap cas per a la fabricació o comercialització d'aquests productes.

4. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- Edificis d'habitatge que no estiguin vinculats a activitats agràries, forestals o ramaderes

- Usos comercials:

- Exposició i venda de caravanes
- Exposició i venda de vehicles automòbils
- Exposició i venda de materials de construcció
- Exposició i venda de piscines i complements

- Instal·lacions industrials:
  - Exposició i venda de mobles
  - Grans establiments comercials
  - Magatzems de productes industrials
  - Fabricació de prefabricats de formigó
  - Fabricació de pedra artificial
  - Taller de reparació de vehicles
  - Fàbrica d'embotits i conserves càrniques
  - Escorxador, sala d'especejament
  - Magatzems frigorífics
  - Transformació industrial de productes làctics
  - Transformació de subproductes de la fusta
  - Recuperació de palets
  - Fabricació d'embalatges de fusta
- Serveis i instal·lacions vinculats al manteniment de vehicles
- Tren de rentat de vehicles no dependents d'una àrea de servei
- Usos d'equipament col·lectiu: Equipaments educatius no relacionats amb l'ensenyament obligatori ni amb la natura
- Equipaments culturals no relacionats amb aspectes naturals o del lloc
- Equipaments socials
- Residències per a la gent gran
- Equipaments judicials

#### **Art. 124 - Publicitat**

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que afectin la línia d'horitzó.

### **Secció 3. Construccions en Sòl No Urbanitzable**

#### **Art. 125 - Disposicions generals**

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals; així mateix hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.

2. En el Sòl No Urbanitzable no es podran autoritzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes i/o forestals que estiguin relacionades amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se de forma

excepcional les activitats o equipaments d'utilitat pública o interès social que preveu la LU, sempre que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin, d'acord amb el que disposen els apartats 5, 6 i 7 de l'art. 47 de la LU.

3. D'acord amb l'art. 47.6.b) de la LU, també podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin directament i justificada vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona.

4. Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals identificades en el catàleg o en els plànols d'ordenació, per tal de destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

5. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48, 49 i 50 de la LU, i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

6. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia, que serà preferentment renovable.

7. Les construccions de nova planta lligades a una de les activitats previstes en els apartats 2, 3, 4 i 5 d'aquest article no podran tenir una superfície construïda total superior als 1.000 m<sup>2</sup>, l'altura màxima no podrà superar el 6 m, i les separacions a vials, camins o altres partions no podrà ser inferior a 15 m. En qualsevol cas les limitacions establertes per a cada zona o per a cada ús de forma específica prevaldran sobre aquests valors de referència. En cas que se superi alguns dels límits indicats en aquest apartat, s'hauran de subjectar al procediment de l'art. 48 de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Art. 126 - Integració en l'entorn**

1. En desenvolupament de l'art. 9 de la LU, qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el Sòl No Urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el

camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfiguri el paisatge.

2. La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

### **Art. 127 - Actuacions d'interès públic**

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'art. 48 de la LU.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

4. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada, i per tant caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

### **Art. 128 - Magatzems agrícoles**

1. Les edificacions agropequàries destinades a ús de magatzems en Sòl No Urbanitzable, només s'admeten dins el sòl qualificat com a 3.0 (Sòl No Urbanitzable), i en qualsevol cas han de complir les següents condicions:

- Només es permet la construcció de magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola i/o ramadera. A tal efecte, amb la sol·licitud de llicència d'obra s'haurà d'aportar la documentació necessària per justificar la procedència agrícola o ramadera dels ingressos del sol·licitant, i de la propietat de la maquinària agrícola que es vol guardar.

- La superfície màxima construïda del magatzem agrícola serà la que es determina a continuació, en funció de la superfície de la finca que conté l'edificació:

- Fins a 3 ha, no es permet cap tipus de construcció
- Igual o superior a 3 ha, magatzem de 100 m<sup>2</sup> com a màxim

- Per a la construcció de magatzems de superfície superior a 25 m<sup>2</sup> caldrà aportar projecte signat per tècnic responsable, visat. Per als magatzems de superfície igual o inferior als 25 m<sup>2</sup> n'hi haurà prou amb un croquis o esquema de la construcció i de la seva situació dins la finca.

- Les edificacions seran d'una sola nau, amb la coberta a una o dues aigües, de teula àrab de color natural. Les façanes hauran de ser arrebossades i pintades, excepte en el cas que el material de base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors seran clars, de gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada. L'impacte visual del magatzem haurà de ser mínim, i s'haurà d'integrar al màxim en el paisatge.

- L'altura màxima de les façanes serà de 3,5 m, i la del carener no podrà superar els 5 m, respecte la cota natural del terreny. El pendent de la coberta no podrà superar el 25%.

- No s'admetrà la ubicació dels magatzems a menys de 100 m des de l'eix de les carreteres, ni de 15 m dels camins existents. La separació a les partions d'altres propietaris serà d'una distància igual a l'altura de l'edifici, i en cap cas inferior a 3 m.

- Els magatzems agrícoles que s'ajustin a l'establert en aquest article tan sols requeriran llicència o autorització municipal, sense necessitat de sotmetre's al procediment establert a l'art. 48 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i que precisa l'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona

### **Art. 129 - Instal·lacions ramaderes**

1. Les edificacions agropequàries destinades a ús ramader, a més a més del que determina la legislació sectorial i del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir els requeriments següents:

a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió dels fems i purins:

- Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes.
- LCAT 1994/193, Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.

- LCAT 192002/749, Reial Decret 209/2005, de 22 de febrer, pel qual s'estableixen les normes d'ordenació de les explotacions apícoles.
- RD 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries.
- Llei 3/1998, de la Intervenció integral de l'administració ambiental, i Decret 136/1999 Reglament de la Llei 3/1998. Els usos ramaders hauran d'estar compresos en els Annexos II.1, II.2 i III.
- Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrògen.
- RD 324/2000, de 3 de març, pel qual s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.
- Gestió de les dejeccions ramaderes (Decret 220/2001, d'1 d'agost, DOGC 3447 - 7.8.2001) i aplicació del programa de mesures agronòmiques aplicades a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries (Decret 205/2000, de 13 de juny, DOGC 3168 – 26.6.2000).

b) Només s'admetran explotacions ramaderes, de caràcter intensiu, quan compleixin simultàniament totes les condicions del present article, i se situïn a 1.000 m del sòl urbà i urbanitzable residencial, fora de les visuals del nucli urbà, i no requereixin l'obertura de nous camins.

c) Les distàncies mínimes entre explotacions seran les indicades per les normatives sectorials d'aplicació.

d) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual, i els seran d'aplicació les determinacions dels paràgrafs anteriors. Transitòriament estan sotmeses a les mateixes limitacions que les explotacions amb l'activitat legalitzada:

e) Les explotacions ramaderes existents que tinguin legalitzada l'activitat no podran fer ampliacions de la seva capacitat productiva ni de la superfície de les instal·lacions; no podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat, no es podrà sol·licitar permís d'obra de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent; no podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial

f) En general es procurarà la plantació al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, de fileres d'arbres, d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un cada 5 m, per tal de matisar l'impacte visual de la construcció.

g) La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requerirà l'informe favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de

tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aquífers, mitjançant regulació i control.

2. S'admetrà, amb les condicions que es fixi per a cada zona i les que estableixi la legislació sectorial, l'ús d'hípica i nucli zoològic associat, amb els usos i activitats complementaris que requereixin.

### **Art. 130 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

1. Es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalat per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

### **Art. 131 - Antenes i instal·lacions de radiocomunicació i georefrenciació**

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.

2. Les instal·lacions objecte d'aquest Decret han de complir les restriccions a l'exposició als camps electromagnètics que es fixen a l'Annex 3. Per tot el que no es preveu en aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

3. Les distàncies de protecció han de ser les que es fixen a l'annex 2. No hi pot haver una zona oberta d'ús continuat per a les persones i sense protecció d'edificacions que estigui dintre d'aquesta esfera de protecció. Es contemplen mesures addicionals de protecció en casos especials, com les escoles, en què les distàncies de seguretat es multiplicaran per 4. Per potències radiades menors de 100 W no hi ha necessitat de mantenir cap distància de protecció.

4. Les activitats objecte d'aquest Decret i les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'ajustin a les determinacions del planejament urbanístic i

s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent. Els titulars de les activitats les han d'exercir sota els principis següents:

- a) Prevenir les afeccions al paisatge i les emissions utilitzant la millor tècnica disponible.
- b) Compartir torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques sempre que sigui tècnicament i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació territorial aprovada i suposi una reducció de l'impacte ambiental.

5. Per ordenar la implantació d'aquestes instal·lacions sobre el territori s'utilitzarà la figura del Pla especial.



## **Secció 4. Zonificació en Sòl No Urbanitzable**

### **Art. 132 - Definició de zones**

1. Dins el Sòl No Urbanitzable el POUM estableix les següents zones:

- Sòl no urbanitzable 3.0
- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola 3.1
- Sòl no urbanitzable de protecció de monuments 3.2
- Sòl no urbanitzable – activitats extractives 3.3
- Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística 3.4

### **Art. 133 - Àmbit del Sòl No Urbanitzable (clau 3.0)**

1. Correspon al sòl al qual són d'aplicació els criteris general del Sòl No Urbanitzable, tal i com es descriuen en aquesta Normativa i en la Legislació vigent, pel que fa a usos, proteccions, activitats, etc. S'hi admetrà la construcció de magatzems d'ús agrícola, tal i com es defineixen a l'art. 128.

### **Art. 134 - Sòl No Urbanitzable de protecció agrícola (clau 3.1)**

1. Les àrees marcades amb aquesta denominació corresponen a les de major aprofitament agrícola del terme municipal; només s'hi admetran els usos relacionats amb l'activitat, sense que s'admeti cap mena de construcció, ni tal sols els magatzems o casetes d'ús agrícola.

### **Art. 135 - Sòl No Urbanitzable Protecció de monuments (clau 3.2)**

1. A les àrees indicades així en els plànols no es permetrà cap tipus de construcció ni actuació que no estigui directament relacionada amb la conservació, manteniment o millora que, en qualsevol cas haurà de disposar del vist-i-plau de la Comissió Tècnica de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

### **Art. 136 - Sòl No Urbanitzable Activitats extractives (clau 3.3)**

1. Aquesta clau regula les activitats extractives (graveres) dins el terme municipal de la Riera de Gaià, posant especial atenció a l'impacte paisatgístic i a la seva restitució.

2. Per assegurar la restitució paisatgística un cop acabada l'activitat s'haurà de disposar de les garanties necessàries abans d'autoritzar l'activitat.

### **Art. 137 - Sòl No Urbanitzable de Protecció paisatgística (clau 3.4)**

1. Aquesta clau regula els sòls que tenen un valor paisatgístic que cal preservar, i a més els que juguen un paper important en l'equilibri mediambiental del territori. Rius, rieres i torrents i les seves ribes, i altres àrees que desenvolupen la funció de connectors biològics entre diverses àrees extramunicipals d'alt o relatiu interès ecològic, natural o ambiental. Aquesta clau pren una importància cabdal tenint en compte que el municipi està enclavat entre el PEIN Tamarit -Punta de la Móra, el PEIN i reserva natural de fauna salvatge de la desembocadura del riu Gaià, el PEIN Salats i Muntanyans i el litoral de Tarragona, declarat lloc d'interès comunitari i proposat per formar part de la Xarxa Natura 2000.

2. Els límits dels àmbits afectats per aquesta clau se superposen en alguns casos amb altres claus corresponents al Sòl no urbanitzable. Per aquest motiu, no es representa gràficament, sinó que en aquest article es relacionen els àmbits que resten protegits amb la clau 3.4:

- Les proximitats del turó de Sant Antoni, que formen part d'un espai catalogat com a hàbitat d'interès comunitari (matollars termomediterranis i predesèrtics).
- Les hortes del Gaià.
- L'espai agroforestal de gran interès que se situa al marge dret del riu Gaià i que limita amb el terme municipal de Tarragona i del Catllar.
- El riu Gaià i el seu entorn.
- Les rieres i una franja de protecció a banda i banda d'aquestes que coincideixi amb les zones inundables definides per l'INUNCAT, o per estudis d'inundabilitat específics per a aquestes zones.

3. Aquesta clau, en combinació amb les altres claus base del Sòl no urbanitzable, actua com a limitador d'usos possibles en aquestes àrees. Els únics usos admesos són els existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM. No s'admet la transformació d'aquest entorn amb usos que no siguin agrícoles o forestals. No s'hi admet la construcció de cap edifici de nova planta. Les instal·lacions de nova implantació que es justifiquin com a imprescindibles s'hauran de soterrar, i la millora de les existents comportarà l'obligació del soterrament a les companyies subministradores. No s'admeten tampoc les torres de telecomunicacions.

## TÍTOL IV.

## PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### Art. 138 - Definició

L'instrument general de protecció del patrimoni arquitectònic, cultural i paisatgístic de la Riera de Gaià és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de béns a protegir, de les construccions, conjunts urbans, béns culturals i elements paisatgístics d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveu l'art. 68 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, el POUM defineix un catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció. A més a més incorpora els elements inclosos en l'INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PAEONTOLÒGIC DE CATALUNYA que fa referència al municipi de la Riera de Gaià, i del qual s'inclou còpia en l'Annex 8 d'aquesta Normativa.

### Art. 139 - Catàleg

El catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- BCIN S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Nacional d'acord amb la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural català, de 30 de setembre. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin aquesta categoria.
- BCIL S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg que actualment tenen la categoria de Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la Llei 9/1993, del Patrimoni Cultural català, de 30 de setembre. S'hi inclouran automàticament tots aquells que en un futur assoleixin queta categoria. Els BCIL no es poden enderrocarr i al protecció específica serà la que es determini en el corresponent expedient de catalogació. Mentre no s'especifiqui res en contra, la protecció serà integral. La protecció de conjunts a les categories BCIL comporta la conservació dels elements que són visibles des de l'exterior, és a dir, façanes i teulades.
- BCU Béns catalogats urbanísticament. S'inclouen en aquest nivell els béns inclosos en el catàleg del POUM, pels quals encara no s'hagi fet l'oportuna tramitació per assolir la categoria de Béns Culturals d'Interès Local, d'acord amb la Llei 9/1993, del Patrimoni Cultural català, de 30 de setembre. Les

condicions de protecció dels béns catalogats urbanísticament serà la que s'estableixi en el catàleg per a cada element concret. Si no es diu res en contra, significa que l'edifici està protegit de forma integral.

- AARQ

Àrees arqueològiques: N'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

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

A més, davant qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que pugui afectar aquests jaciments caldrà informar al Departament de Cultura i requerir al propietari perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en el tema. Els jaciments arqueològics, independentment del lloc on estiguin situats, han de tenir el mateix nivell de protecció que el que correspon a l'aplicació de la clau 3.2 en Sòl no urbanitzable (Protecció de monuments).

Queden inclosos en el catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació:

1	Capella romànica d'Ardenya	BCIL
2	Església parroquial d'Ardenya	BCIL
3	Torre de la Vella o del'Abella, d'Ardenya; torre medieval, amb el número R.I. 51-0006700-00000, i el seu entorn	BCIN BCIN
4	La paret del Moro, i el seu entorn, a Ardenya	
5	El Castellot (Castell de Montoliu), ruïnes del castell, del fossar, de l'ermita de Santa Margarida i el seu entorn, declarat BCIN amb el número R.I. 51-0006699-00000	BCIN
6	La resclosa del Gaià i el seu entorn	
7	Església Parroquial de Santa Margarida, a la Riera	BCIL
8	Cementiri vell	
9	Molí de la Torre	
10	Molí del Mig	
11	El Molinet	

12	Casa Borràs, o ca les Borrasses, al carrer Major de la Riera de Gaià, protegida pel Decret de 22 d'abril de 1949	
13	Torre del rellotge de la fàbrica Filats Sedó, a la Riera	
14	Pont dels 10 ponts, a la Riera de Gaià	
15	Estació de ferrocarril, a la Riera de Gaià	
16	Virgili, en tot el seu conjunt i el de l'àmbit de protecció establert	BCIL
17	Font i cova de Santa Margaria	
18	Als efectes de protecció paisatgística, tot el recorregut del riu Gaià al seu pas pel Terme Municipal de la Riera de Gaià	
19	L'era de can Joan	
20	De forma genèrica, les construccions tradicionals de pedra seca (barraques o cabanes, marges, pous, etc), les mines d'aigües subterrànies, les cisternes, les sínies, les pallisses i els refugis antiaeris situats en tot el Terme municipal de la Riera de Gaià	
21	Creus de Terme	BCIN
22	Aqüeducte de la Riera, romà, aqüeducte	
23	Vil·la de la fàbrica dels alabastres, romà, vil·la	
24	Les Fontanilles, ferro-ibèric, lloc habitació	
25	Plàtan de la plaça de l'Ajuntament	
26	Plàtan del safareig (cruïlla del carrer Pau Casals i carrer de la Sèquia)	
27	Alzina de la urbanització del Castellot	
28	Llorer del carrer de la Sèquia	
29	'LEsglesieta'	
30	Pi de les Escoles	
31	Morera d'Ardenya	
32	Freixe i Nesprer de les Hortes de Virgili	
33	Til·ler de ca les Borrasses	
34	Pallissa del Bertran	
35	Restes "Pujol Rodó"	
36	Els Pedregalets; romà; vil·la. Jaciment arqueològic	
37	Pivé de Martí; ferro – ibèric; torre. Jaciment arqueològic	
38	Torre de l'Alzina; medieval; torre. Jaciment arqueològic	

#### **Art. 140 - Contingut del Pla Especial**

El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements catalogats en aquest POUM i d'altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.

El Pla especial podrà excloure algun dels elements inclosos en el catàleg del POUM, justificant degudament els motius d'exclusió. També podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el catàleg del POUM.

El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció

específica per a cada un d'ells i ha de definir un règim particular econòmic-financer, que tendeixi a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

El Pla especial haurà de contenir una fitxa descriptiva-identificativa específica que també contingui informació gràfica de cadascun dels elements catalogats (BCIN, BCIL, àmbits i elements protegits urbanísticament) i s'indiquin les condicions particulars de protecció.

L'àmbit del Pla especial inclourà l'enclavament on se situen els elements catalogats, i a més a més, considerarà també l'àmbit d'aplicació de les zones següents:

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| - Zona de casc antic protegit | Clau CAV |
| - Zona de casc antic          | Clau CA  |
| - Zona de cases en renglera   | Clau CR  |

#### **Art. 141 - Condicions de les obres de consolidació i conservació**

Mentre no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderroc o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Primera Volums i usos fora d'ordenació**

1. Quan els edificis i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per la LU.
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les reparacions que exigeixin la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'art. 53.5 de la LU.

### **Segona Volums i usos disconformes**

1. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es troben incloses en els supòsits de l'apartat 2 de la Disposició transitòria 1a, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixin per a cada zona.
3. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, novicitat, insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

### **Tercera Pla especial de protecció del patrimoni**

1. Mentre no es redacti i sigui vigent el Pla especial de protecció del patrimoni es podran redactar Plans especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a algun o alguns dels elements o àmbits del catàleg.

## 1. ANNEX. DEFINICIONS

### A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

#### A.1 - Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

- Aprofitament urbanístic del sector

És la resultant de ponderar d'acord amb l'article 37 de la LU, l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament (ua).

- Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup>s).

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

- Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

#### A.2 - Definició de paràmetres referits a les zones

- Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat. un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

#### A.3 - Definició de paràmetres referits a la parcel·la

- Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.



▪ Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 de la LU.

▪ Solar

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apta per a l'edificació segons llur qualificació urbanística en el present POUM, i que d'acord amb l'art.29 de la LU reuneix les següents condicions:

- Urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.
- Té assenyalades alineacions i rasants
- És susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un Pla de Millora Urbana ni un Polígon d'actuació.
- Per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

▪ Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

▪ Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

▪ Fons de parcel·la

1. És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

2. Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

▪ Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

- Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1 hab per cada x m<sup>2</sup>)

- Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

- Sòl privat no edificable

Són els terrenys sense edificació que resulten per l'aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

#### **A.4 - Definició de paràmetres referits al carrer**

- Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema vari i les parcel·les.

- Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

- Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

- Illa o Mansana

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

- Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions del vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

- Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions del vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

## **A.5 - Definició de paràmetres referits a l'edifici**

### ▪ Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

2. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

### ▪ Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, més la superfície del cossos sortints tancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'exclouen d'aquest compte els cossos sortints oberts, els soterranis i la part de coberta amb una altura lliure menor d'1,50m. S'expressa en metre quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st)

### ▪ Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

### ▪ Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

### ▪ Planta soterrani (PS)

És la situada a sota de la planta baixa.

### ▪ Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

### ▪ Espai sotacobera, fumeral o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat de sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

### ▪ Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents de darrer forjat.

- Alçària reguladora màxima (ARM)

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'altura límit des del punt de referència de l'altura reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

- Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

- Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

- Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids indesmuntables i ancorats, també ho són els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

- Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana de l'espai lliure d'interior d'illa.
2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, ...) no tenen la consideració d'elements sortints.

- Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

- Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

- Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta.

- Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtre d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

#### **A.6 - Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial**

- Paret mitgera

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

- Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

- Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

- Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

- Reculada de l'edificació

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

#### **A.7 - Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada**

- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

- Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

## B. DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

### B.1 - Criteris de classificació

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

- a. Segons el seu domini.
- b. Segons la seva funció urbanística.
- c. Segons la seva funció específica.
- d. Segons el règim d'intervenció.

#### ▪ 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 particulars 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.

#### ▪ Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

##### 1. - Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

##### 2. - Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza un subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

##### 3. - Usos compatibles

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

##### 4. – Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

#### ▪ Classificació i Definició dels usos globals

El present POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

## Zones

### a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

### b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

### c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

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

## Sistemes

### d) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

### e) Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

### f) Ús de serveis tècnics i ambientals

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb les diferents modalitats de transport rodat de bicicletes o vianants, públic o privat.

### g) Ús d'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, repòs, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

#### h) Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs del ciutadans.

#### ▪ Classificació i definició dels usos específics

El present POUM distingeix i defineix els usos específics següents:

##### 1) Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

##### 2) Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

##### 3) Comerç

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

Per la definició i quantificació de qualsevol paràmetre que afecti aquest ús prevaldrà la legislació sectorial vigent d'aplicació.

Els únics usos admesos al municipi són els del comerç a la menuda en petit establiment i els que es derivin de l'activitat de la cooperativa agrícola o de les empreses agràries locals.

##### 4) Oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

##### 5) Hoteler

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

Hotel és aquell establiment que ofereix serveis d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.



Hotel – apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per cada habitació o grup residencial.

Pensió és aquell establiment que ofereix serveis d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

#### 6) Allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenil, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències – cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

#### 7) Restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### 8) Recreatiu

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.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

#### 9) Indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per a la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

#### 10) Magatzem

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

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.

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

#### 11) Serveis tècnics i mediambientals

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

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

#### 12) Tallers de reparació de vehicles

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

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

#### 13) Garatge – aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl en planta baixa o en plantes pis.

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

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 50.2 i la subclasse 63.214.

#### 14) Estació de servei

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

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

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

#### 15) Educatiu

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

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

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

#### 16) Sanitari-assistencial

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

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

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guàrdia i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

#### 17) Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

#### 18) Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

#### 19) Associatiu

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

#### 20) Religiós

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples convents o similars.

Només s'admetrà l'ús religiós que ja estigui establert actualment, i per a noves implantacions només s'acceptarà aquell que no generi acumulacions de persones ni requereixi un aforament important.

#### 21) Agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

## 22) Pecuari

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

## 23) Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

## 24) Activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 1 23.

## 25) Càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

## **B.2 - Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen el classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

- a) Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental).
- b) Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental).
- c) Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental).
- d) Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental).

### **B.3 - Situació relativa de les activitats**

#### ▪ Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

#### ▪ Edifici independitzat

Als efectes de fer compatibles l'ús industrial amb l'ús residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són càrrec del propietari de l'edifici industrial.

#### ▪ Situacions relatives de l'activitat

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, poden ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

- a) En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- b) En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- c) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
- d) En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins de sòl urbà residencial

- a) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
- b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
- c) Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

- a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
- b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

- a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
- b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

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

Els usos públics relacionats a continuació es consideren compatibles amb l'ús residencial en els diferents nuclis de la població. Els usos no relacionats en aquest llistat s'hauran de situar, si la regulació específica del sector o la zona ho admet, en zones industrials o de taller-aparador.

- Sales de Reunió
- Cultural
- Esportiu
- Sanitari
- Assistencial

## **2. ANNEX. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL**

### **Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència tots els actes referits a l'article 179 de la LU i els reglaments que la desenvolupen.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

3. Els actes detallats a l'article 179.1 de la LU, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecta al procediment singular establert a l'article 182.2 de la LU.

4. Les llicències tenen caràcter de document públic.

5. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

### **Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un Projecte d'urbanització complementari i/o planejament derivat degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Tampoc caldrà llicència de parcel·lació ni acreditació de la seva innecessarietat quan la incorporació de part d'una finca determinada a un expedient de compensació o reparcel·lació exigís la seva segregació o quan la segregació o divisió es produís com a conseqüència d'operacions destinades a la creació o increment de patrimonis públics.

### **Procediment d'atorgament de llicències**

1. Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment establert en la legislació de règim local.

2. Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu

l'article 53 de la LU, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 de la LU.

3. Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural (art. 47.4 de la LU), els projectes de noves construccions descrits a l'art. 47.6 de la LU i la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals contingudes al catàleg específic d'aquest POUM, estan subjectes, prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment singular establert als articles 48, 49 i 50 de la LU.

### **Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat coma mínim pels següents documents:

- a) Memòria justificativa de la procedència, de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament respectiu.
- b) Plànol parcel·lari a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals. Aquest document es pot substituir quan el planejament en vigor incorpora el plànol parcel·lari per la còpia certificada d'aquest més les dades necessàries.

3. Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances Municipals i legislació urbanística vigent.

4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

### **Condicions de l'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

3. En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es



podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 de la LU.

4. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 de la LU, es pot simultanejar urbanització i l'edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 de la LU i els articles dels reglaments que la desenvolupin.

5. En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 de la LU.

6. En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles 47 a 51 de la LU.

### **Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. D'acord amb l'article 181.1 de la LU, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

2. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten als apartats 2, 3 i 4 de l'article 181 de la LU.

3. La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

### **Classificació de les obres**

1. Als efectes del que estableix l'art.75 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis del ens locals (o normes que el substitueixin o complementin), que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i el full d'assumpció de la Direcció facultativa visats per corresponent Col·legi professional, les obres d'edificació, reforma, reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, i en tot cas les següents:

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.

- Les obres que afectin immobles del patrimoni històric-artístic, o que es trobin inclosos en el Pla especial de patrimoni o en catàleg específic de masies i cases rurals de l'article "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable".
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les de construcció de murs de contenció
- Les obres de moviments de terres
- Les d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- La col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- El canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- L'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars en quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i transcendència i en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva integració i relació amb l'entorn.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a la sol·licitud de llicència de les obres que no estan contemplades en l'apartat anterior, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.

Per a les obres que es relacionen a continuació amb la corresponent sol·licitud cal adjuntar la següent documentació complementària: una memòria i pressupost detallats i a més quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció facultativa visada pel corresponent Col·legi Professional i quan s'indica amb la lletra P, plànols signats i visats per facultatiu competent:

- Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda (P i D).
- Col·locació d'anuncis i rètols, excepte els situats a la coberta de l'edificació, subjectes a llicència d'obres majors (P).
- Col·locació de marquesines per a comerços (P i D).
- Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres (D).
- Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- Execució de cates, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'ha atorgat llicència d'obres (D).
- Estintolament de façanes.
- Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (P i D).
- Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural que millorin les condicions d'higiene i estètica (D).
- Reparació de cobertes i terrats (D).
- Reparació, pintura i estucat de façanes no incloses en catàlegs d'interès històric-artístic (D).

- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions (D).
- Construcció de pous i fosses sèptiques (P i D).
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (P i D)
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D).
- Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
- Col·locació d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D).
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D) i dins d'edificis no inclosos en catàleg d'interès històric-artístic.
- Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta, de superfície inferior a 30m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D).
- Construcció de tanques o barreres definitives (P).
- Treballs d'anivellament a l'entorn e l'edifici construït amb variacions menors de ±1.50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt (D).
- Col·locació de veles, portes, reixes i persianes en obertures per tal de garantir l'adequació cromàtica a l'entorn.

### **Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. 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 refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctric i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

### **Establiment de terminis per a edificar**

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

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, que compti amb PAUM vigent, podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

### **Infraccions urbanístiques**

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 197 i següents del mateix text legal i desenvolupades pels seus reglaments no derogats pel Decret 166/2002, d'11 de Juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

### **3. ANNEX. ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT**

#### **SOROLL I VIBRACIONS**

##### **Definicions**

1. S'entén per contaminació acústica la presència de sorolls, sigui quin sigui l'origen de la seva emissió, que suposi molèsties, riscos o perjudicis par ales persones i el desenvolupament de les seves activitats quotidianes, o que causi danys al medi ambient.

2. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-81, sobre condicions acústiques en els edificis", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixin, com al Llei de protecció contra la contaminació acústica aprovada pel Parlament de Catalunya.

3. Per a la correcta utilització del termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

4. Quant a regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit, es recomana d'incorporar, amb caràcter general a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

5. Segons la Llei de protecció contra la contaminació acústica, mitjançant la qual els ajuntaments disposaran d'un marc legislatiu per afrontar el tema de la contaminació acústica, cal establir la capacitat acústica en el territori municipal i prendre mesures en les zones on es superin els màxims.

6. Els projectes d'activitats que s'han de sotmetre al procediment establert en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, consideren el soroll un element que cal avaluar per assolir l'autorització o llicència ambiental corresponent.

7. En un termini de quatre anys caldrà introduir el vector soroll en la planificació del territori mitjançant el mapa de capacitat acústica. L'ajuntament haurà d'aprovar el cadastre de soroll, en el termini màxim de 6 anys, a comptar des de la data d'entrada en vigor de la Llei de protecció contra la contaminació acústica i donar-ne trasllat al Departament de Medi Ambient.

8. Serà l'ajuntament l'encarregat de realitzar la inspecció i control de la contaminació acústica de:

- Activitats de lleure i recreatives
- Vies urbanes
- Comportaments cívics
- Circulació de vehicles a motor
- Aires condicionats

### **Nivells sonors**

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

2. Nivell sonor exterior: És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

3. Nivell sonor interior: És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el de nivell sonor exterior.

### **Projecte acústic**

1. S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0,1,2,3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

2. S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.

3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

## Nivells màxims

1. Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a les taules següents:

ZONA RECEPTORA	NIVELLS SONORS [dB (a)]			
	INTERIORS		EXTERIORS	
	Dia	Nit	Dia	Nit
H – Zones unifamiliars, equipaments sanitaris	35	25	55	45
M – Zones plurifamiliars, equipaments educatius	35	25	55	50
I – Zones industrials i altres zones	45	40	65	60

2. Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i I.

3. Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu, industrial i magatzem, situada a zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

## Regulació de les vibracions

1. Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

ZONA RECEPTORA	NIVELLS DE VIBRACIONS LA màxim, dB	
	Dia	Nit
H i M – Zones unifamiliars i plurifamiliars	60	55
I – Zones industrials	65	60

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

- Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre bancades apropiades per esmorteir les vibracions.
- Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació esmorteïdors de baixa freqüència.

- c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.
- d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids el muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
- e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast o amb muntatge elàstic de provada eficàcia.
- f) No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

### Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles es consideren horaris diürn i nocturn el que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dia	Nit
H – Zones unifamiliars	8 – 21	21 – 8
M – Zones plurifamiliars	7 – 22	22 – 7
I – Zones industrials	8 – 23	23 – 8

### Mesures complementàries

L'ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora del nivells d'avaluació mitjançant les actuacions següents:

- Apantallaments acústics
- Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents
- Equipaments urbans de baixa emissió sonora
- Gestió del trànsit



## **CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA**

### **Definicions**

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran segons s'escaigui, els previstos en la llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

### **Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.**

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B i C de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

### **Emissions a l'atmosfera**

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, de 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els que el contingut de sofre és igual o inferior al 2.5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superiora 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min/h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

4. Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dura a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

### **Altura de xemeneies**

1. L'altura de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Altura superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Altura superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: Altura superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: Altura superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi 80 m i amb centre a la xemeneia.

## **AIGÜES RESIDUALS**

### **Usos de l'aigua**

1. Usos domèstics de l'aigua: els usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial, i amb d'altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.

2. Usos agrícoles i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en el grup 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCAIE-93), aprovada pel Decret 977/1995, de 21 de febrer.

3. Usos ramaders i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCAIE-93.

4. Usos industrials i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCAIE-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en el punt 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

### **Classificació dels abocadors**

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, aquests es classifiquen en funció de la seva situació administrativa i del medi receptor:

Abocaments a llera pública:

- a) Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.
- b) Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües.
- c) Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per a dur-les a terme.
- d) Amb autorització provisional, una vegada exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.
- e) No autoritzats.

### **Abocaments exclosos**

Resten exclosos de l'aplicació els abocaments municipals en tant no s'incorporin a les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya, i els abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable quin volum no sobrepassi els 6.000 m<sup>3</sup>/any ni els 20 m<sup>3</sup>/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones sensibles. No obstant, l'exclusió no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

### **Abocaments municipals**

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les Administracions actuant encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

### **Competències**

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions d'aquesta Llei, les competències relatives als àmbits següents:

- a) L'abastament d'aigua potable.
- b) El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.
- c) El control sanitari de les aigües residuals.
- d) L'exercici de les funcions que aquesta Llei els atribueix.

La resta correspon a l'administració competent.

### **Condicions dels abocaments**

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pre-tractament i depuració en origen - que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals)-, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

2. Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària a preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública

sense l'autorització esmentada i, en qualsevol cas, compliran les disposicions de la Llei 6/1999, de 12 de Juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, o les normes que la substitueixin o complementin.

### **Recomanacions**

Caldrà assumir l'aplicació de diverses estratègies per tal de reduir el consum d'aigua per al reg dels espais verds, com la selecció acurada de les espècies arbòries, l'automatització del reg i l'aprofitament de les aigües freàtiques del subsòl, així com millorar la qualitat ambiental dels nous habitatges, fomentant sistemes d'estalvi, reutilització i gestió de l'aigua.

## **RESIDUS**

### **Definicions**

Els residus es classifiquen en tres categories:

- Residus especials: És residu especial tot residu comprès en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE, del 12 de desembre.
- Residus no especials: És residu no especial to residu que no és classificat com a especial o com a inert.
- Residus inerts: És residu inert el residu que, una vegada dipositat en un abocador, no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de lixiviació determinats per reglament.

### **Tractament de residus**

Els residus s'han de gestionar obligatòriament d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de Residus de Catalunya.

El Catàleg de Residus de Catalunya.

El Catàleg de Residus de Catalunya regula com a formes de gestió dels residus les activitats de valorització, tractament i disposició del rebuig.

Per a la gestió dels residus per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser excepcionalment autoritzades per la Junta de Residus, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent que a continuació es relaciona:

### **Normativa General**

Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i Decrets 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya; modificat pel Decret 92/1999, de 6 d'abril i per la Resolució de 27 d'octubre de 1999.

### **Residus industrials**

Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials.

Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials; modificacions establertes al Decret 158/1994.

Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

## **Residus sanitari**

Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

## **Enderrocs i residus de la construcció**

Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions.

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual l'ajuntament ha d'atorgar una llicència ambiental de les instal·lacions de tractament i/o disposició d'enderrocs i altres residus de la construcció, previ informe vinculant de l'administració de la Generalitat o el Consell Comarcal, per ajustar-se a les noves exigències de la normativa ambiental. L'ens local ha de tenir coneixement en tot moment de la correcta gestió i destinació d'aquests residus.

Resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

## **Programes**

Programa de gestió intracentre de residus sanitaris

Programa general de residus de Catalunya

Programa de gestió de les dejeccions ramaderes a Catalunya

Programa de gestió dels residus d'envasos de Catalunya

Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC) per al període 2001-2006.

## **Recomanacions**

La correcta gestió del residus de la construcció i la utilització de materials ecològics i reciclats o reutilitzats en l'edificació, són conceptes claus a tenir en compte per garantir una construcció sostenible.

## **EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS**

### **Extraccions de materials en les zones de domini públic hidràulic**

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'agència Catalana de l'Aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

### **Activitats extractives**

Cal concretar, respecte l'aquest tipus d'activitats, que la concessió de llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el sistema d'intervenció administrativa establert per la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la Intervenció de l'Administració Ambiental i estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva de què es tracti requereixi.

En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient.

## **CÀRREGA I DESCÀRREGA**

### **Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega**

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) Comerç de gran superfície.
- c) Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

### **Condicions de la càrrega i descàrrega**

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.



2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primers matèries amplades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat o accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

## **OLORS**

### **Definicions**

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

### **Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.**

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà del límits de local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

### **Valoració de les emissions de pudor**

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

## RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

### Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:

- a) Radiacions no ionitzants.
- b) Radiacions ionitzants.

2. Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio freqüències, radio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

4. S'entén per instal·lacions radioactives

- a) Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
- b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
- c) Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixen, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

5. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Dret 2865/72:

- a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin
- b) Les instal·lacions que produeixen o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que el núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Dret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
- c) Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixen les condicions següents:
  - Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
  - Que en tot punt accessible i a 0.1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0.1mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
  - Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

d) Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0.002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0.01 uc/g.

e) Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5KeV.

6. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

a) Primera categoria:

- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal·lacions industrials d'irradiació.

b) Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Dret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200KW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

c) Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200kW.

### **Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques**

1. No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

2. No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

### **Control i autorització d'instal·lacions radioactives**

1. Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

3. La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

a) Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.

b) Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

## **RISC D'INCENDI**

### **Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi**

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (Qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91)

### **Definicions i unitats**

1. Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios de los edificios" (NBE-CPI-96) aprovat pel RD 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

### **Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi**

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada
		Qp del local en Mcal/m <sup>2</sup>
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1.600
7		1.600 < Qp < 3.200
8		3.200 < Qp

2. En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	X							
1	X	X						
2	X							
3	X							
4	X	X						
5	X	X						
6	X	X	X	X				
7	X	X	X	X	X	X	X	X
8	X	X	X	X	X	X	X	X
9	X	X	X	X	X	X	X	X

3. Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids no gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

### Prevençió i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

## **RISC D'EXPLOSIÓ**

### **Definicions**

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (Qualificació alta i mitja segons NBE-CPE-96), a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) o a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)
- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials.

2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

### **Regulació de les activitats en funció dels riscos d'explosió**

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

#### **4. ANNEX. CONDICIONS D'HABITABILITAT**

Tot habitatge de nova construcció, els creats per reconversió de les antigues edificacions, o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenent aquestes com les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració s'hauran d'ajustar a la legislació vigent en cada moment sobre els requisits mínims d'habitabilitat en els edificis. Tanmateix s'hauran d'ajustar en la mida del possible a les noves tecnologies pel que fa a l'aïllament i l'estalvi d'energia.

Serà d'aplicació el que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

## **5. ANNEX. EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS**

### **Ordres d'execució**

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

2. El mateix precepte habilita l'administració en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

### **Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició**

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

### **Expedient**

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

2. Els Serveis tècnics i la Policia municipal donaran part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

### **Procediment general**

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per art del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1r - Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontades per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2n - L'instructor de l'expedient, designarà un funcionari per actuar coma secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.



3r - A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna.

4t - Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents de l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è - L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficient comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes que informin.

6è - Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

### **Procediment en altres supòsits**

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància del ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, amb allò que li sigui d'aplicació.

### **Ruïna imminent i desperfectes reparables**

1. La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentada una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de interès públic.

2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles d'una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no aconsegueix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

### **Apuntament de l'edifici**

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

### **Enderroc d'edificis**

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampadors per evitar que els edificis colindants perdin solidesa. La despesa anirà a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels estintolaments i estampadors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que anomenin el veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

## **6. ANNEX. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT**

### **6.1 Definicions**

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats en el subsòl, al sòl o en edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

### **6.2 Reserva d'espais públics per a aparcaments**

1. Els Plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els Plans de millora urbana i els Plans especials, en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

2. En el Sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

### **6.3 Condicions d'estacionament als Plans parcials, Plans especials i Plans de millora urbana**

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

a) No es computaran, per a estacionament, les superfícies de calçades.

b) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.

c) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a 'buits urbans' ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

d) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,30 m d'amplada per 4,50 m de llargada.

e) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment del tràfic. L'amplada mínima dels accessos als aparcaments des de la via pública serà de 3,00 metres, i l'amplada màxima no ultrapassarà els 6,00 m.

f) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar pavimentats.

- g) Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- h) La il·luminació que permeti enllumenar aquests espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que hi ocasionin molèsties.

#### **6.4 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no corresponen a cap dels que estan especificats en l'article següent, el nombre de places d'aparcament s'establirà en base a l'aplicació per analogia als usos més assimilables de l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges en filera, en qualsevol de les zones del POUM que sol·licitin la construcció de més de 4 habitatges, serà recomanable la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que fixa l'article següent.
4. Mitjançant la redacció del Plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.
5. Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **6.5 Previsions d'aparcament en Sòl urbà**

1. Els edificis de nova planta i les edificacions de nova implantació s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent:

- Edificis d'habitatges:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda corresponent a habitatges unifamiliars, amb un mínim de 2 places.
- b) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda corresponent a habitatges bifamiliars, amb un mínim de 3 places.
- c) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada habitatge plurifamiliar amb una superfície construïda inferior o igual a 70 m<sup>2</sup>.
- d) Una plaça i mitja d'aparcament per cada habitatge plurifamiliar amb una superfície construïda superior a 70 m<sup>2</sup> i inferior o igual a 120 m<sup>2</sup>.
- e) Dues places d'aparcament per cada habitatge plurifamiliar amb una superfície construïda superior a 120 m<sup>2</sup>.

Un cop aplicats aquests coeficients, la fracció s'arrodonirà al sencer superior per tal d'obtenir al corresponent reserva d'aparcament.

- Edificis o locals, públics o privats, destinats a oficines, despatxos, bancs, etc.:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada local i una plaça addicional per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- Locals comercials:

- a) En locals comercials en edificis sense habitatges amb una superfície superior a 400 m<sup>2</sup>, una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- b) En locals comercials en edificis amb habitatges, una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per cada local.
- c) Per a locals comercials destinats a supermercats, galeries comercials i superfícies especialitzades, s'hauran d'estudiar en cada cas les necessitats d'aparcament, i s'hauran d'acordar amb l'Ajuntament.

- Indústries i magatzems:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- Activitats de restauració:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 5 localitats, a partir de 100 persones d'aforament.

- Activitats recreatives musicals:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 5 localitats de l'aforament.

- Hotels:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada habitació, més una plaça addicional per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- Altres usos recreatius:

- a) Una plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

3. Aquest article no s'aplicarà en els casos següents:

- a) En obres de reforma que no impliquin l'augment del nombre d'habitatges.
- b) Edificacions en parcel·les d'amplada inferior a la mínima exigida.
- c) Edificacions que donin front a vials de menys de 5 m d'amplada.

d) Quan a la definició de Zones en Sòl urbà d'aquestes normes s'indiqui una previsió específica pel que fa a les places d'aparcament.

## **6.6 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, ubicació en la trama urbana, o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir, exonerar o substituir el compliment de les places exigides.

2. Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, afectació pel pas d'infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, etc) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves característiques ho permeti.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament es produeix per un augment de la densitat de la parcel·la.

## **6.7 Condicions dels aparcaments**

1. Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai mínim de 2,30 m per 4,50 m, amb una altura lliure mínima de 2,20 m, que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. Tanmateix s'admetrà que un 10% de les places assignades tingui un espai mínim de 2,10 m per 4 m.

2. En els garatges i aparcaments públics serà necessari reservar de forma permanent, en la zona més fàcilment accessible, un mínim d'una plaça per cada cent (1%) per a vehicles habilitats per a minusvàlids.

3. L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars estarà subjecte a l'obtenció de la corresponent llicència municipal. La instal·lació, ampliació o modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges estarà també subjecta a la llicència prèvia de l'Ajuntament. Els propietaris amb autorització per a l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la vorera, d'acord amb el model aprovat per l'Ajuntament, que no podrà alterar les rases prèviament establertes.

4. La disposició de les places d'aparcament serà tal que permeti l'accés directe des dels espais comuns a qualsevol de les places.

5. L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació serà de 3 m, i podran ser utilitzats alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada. Per a dos sentits de circulació l'amplada mínima serà de 5,40 m.

6. Els aparcaments amb capacitat per a més de 40 vehicles hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació de 5,40 m d'amplada mínima, o de dos accessos per a un únic sentit de circulació cadascun, de 3 m d'amplada mínima. El disseny de les rampes amb corbes haurà de preveure un radi mínim de gir de 6 m, i el sobreample necessari.

7. Les rampes no sobrepassaran el 20% de pendent cap cas. En els 4 m immediats al vial públic les rampes tindran un pendent màxim del 5%.

## **6.8 Ventilació**

1. El sistema de ventilació estarà projectat i s'executarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció suficient per produir accidents. La superfície de ventilació natural serà com a mínim del 5% de la superfície del local, quan es trobin en façanes oposades. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana aquesta superfície de ventilació haurà de ser del 8% com a mínim.

2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima de 15 m<sup>3</sup>/hora per cada metre quadrat de superfície del local.

## **7. ANNEX. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL**

### **7.1 Definició**

1. Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, es considera així aquell que té per destí de la seva activitat l'obtenció, manipulació o emmagatzematge de matèries primeres o elaborades que precisen la utilització d'energia per a la seva transformació, i que no es venen directament al públic.

2. Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en que se situen.

### **7.2 Classificació per categories**

1. La classificació de les indústries, segons els criteris que les defineixen, és:

1) Activitat artesana o sense molèsties per a l'habitatge

Es caracteritza per no produir molèsties als veïns, per utilitzar instruments o màquines d'escassa potència, que no transmeten molèsties a l'exterior i que no produeixen sorolls, emanacions o perills especials. S'inclouen en aquesta categoria els garatges particulars per a dos vehicles com a màxim, i els magatzems de 100 m<sup>2</sup> de superfície màxima, que en cap cas poden situar-se a la planta pis.

2) Indústria compatible amb l'habitatge

Comprèn tallers o petites indústries que produeixen algunes molèsties tolerables en petit grau, i permissibles segons la seva situació respecte l'habitatge. No entren en aquesta categoria les activitats que produeixen gasos, pols o olores molestes, sorolls excessius, vibracions, perill o acumulació de trànsit. Inclou també els garatges per a ús col·lectiu, i magatzems de més de 200 m<sup>2</sup> i de menys de 600 m<sup>2</sup>.

3) Indústria molesta admissible al costat de l'habitatge

Correspon a les indústries que presentin molèsties per als habitatges propers, però que amb l'aplicació de determinats elements correctors poden ésser tolerades. No entren en aquesta categoria les indústries nocives o perilloses per al veïnat, així com la instal·lació d'elements estructurals que puguin afectar l'ordenació de la zona corresponent.

4) Indústria incompatible

Es tracta de la indústria sense limitació de superfície, potència ni altres característiques. S'exclouen les indústries nocives o perilloses.



### 7.3 Classificació per la seva situació

1. A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques, a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a la planta pis; i per planta soterrani la inferior a la planta baixa.

2. Per tal de tenir en compte les situacions possibles en relació amb el seu entorn, s'estableixen les següents categories:

- A: Planta pis en edifici d'habitatges
- B: Planta baixa en edifici d'habitatges o annex
- C: Edifici o local exclusiu, independent o en pati d'illa
- D: Edifici industrial entre mitgeres, amb façana a carrer, amb habitatges veïns
- E: Edificis aïllats independents dels habitatges
- F: Edifici industrial situat fora de les zones urbanes
- G: Edifici industrial situat en zona industrial

Els límits màxims per a cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions s'estableixen en funció de la potència màxima en kilowatts (kW), la superfície (m<sup>2</sup>) i el nivell de soroll en decibels (dB), mesurats a l'exterior.

Les limitacions que es fixen per a la indústria no són d'aplicació per a les instal·lacions de condicionament domèstic, que podran disposar dels elements i potència que precisin, tot i que hauran de quedar instal·lades amb les adequades precaucions tècniques, per tal de no provocar molèsties al veïnat.

S'entendran compreses en aquest grup les instal·lacions d'ascensor, muntacàrregues, calefaccions, condicionament d'aire i similars.

Categoria	Situacions							
	ut	A	B	C	D	E	F	G
1	kW	5	5	10	SL	SL	SL	SL
	m <sup>2</sup>	25	100	150	SL	SL	SL	SL
	dB	40	45	45	SL	SL	SL	SL
2	kW		6	10	15	SL	SL	SL
	m <sup>2</sup>		200	400	600	SL	SL	SL
	dB		45	50	50	SL	SL	SL
3	kW			20	30	40	SL	SL
	m <sup>2</sup>			600	1000	1500	SL	SL
	dB			50	55	60	SL	SL
4	kW						SL	SL
	m <sup>2</sup>						SL	SL
	dB						95	90

#### **7.4 Incompatibilitat d'usos**

1. Els usos industrials previstos a les categories 2 a 4 no es podran situar en locals contigus o immediats a qualsevol ús públic.

2. L'activitat de desballestament i de ferralla és la que es desenvolupa amb la compra-venda de ferro vell, el seu emmagatzematge, el desballestament de vehicles i maquinària diversa, la seva manipulació i premsat, etc. Aquest tipus d'activitat només s'admetrà en sòl de tipus industrial, clau IS, i sempre que el tractament de la ferralla es faci dins una nau coberta, i que el material emmagatzemat no superi en altura les tanques perimetrals del recinte, que no podran ser de més d'1,80 m.

#### **7.5 Usos existents**

1. Els usos existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM que estiguin legalitzats podran continuar amb la seva activitat. No s'admetrà cap ampliació de potència, superfície o nivell de soroll superior als que tingui actualment, i en cap cas podran ser superiors als que s'admet en aquestes ordenances. Si actualment se superen aquests valors límit s'hauran de presentar, en el termini de 18 mesos, els projectes tècnics necessaris per donar compliment amb els límits previstos.

**8. ANNEX. INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I  
PALEONTOLÒGIC DE CATALUNYA.**

**Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya.**

**La Riera de Gaià (Tarragonès)**

Font: Direcció General del Patrimoni Cultural  
Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació  
Generalitat de Catalunya